

# التقرير السنوي

عوائد صندوق الاستثمارات

2017

HAYAT INVEST

## قائمة المحتويات

3.....	كلمة رئيس مجلس الإدارة
5.....	المؤشرات المالية
7.....	تقرير إدارة الشركة
23.....	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
25.....	تقرير التدقيق الشرعي الخارجي
27.....	البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات المستقل



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

الأخوة المساهمون الأفاضل،

إنه لمن دواعي سروري أن أقدم لكم التقرير السنوي التاسع لشركة حياة للاستثمار .

لا يزال مشروع مجمع النخلة السكني الذي تملكه الشركة في الرياض بالمملكة العربية السعودية من خلال ملكيتها في شركة حياة للاستثمار العقاري يُمثل الجزء الأكبر من محفظة استثماراتنا ، وهو المحرك الرئيسي للنتائج التي حققتها شركة حياة للاستثمار. خلال سنة 2017 تعرض الاقتصاد على نطاق واسع في المملكة العربية السعودية وفي سوق العقارات السعودي بشكل خاص لضغوط ناجمة عن عدد من العوامل التي تفاوتت بين تذبذب أسعار النفط والتوترات السياسية؛ ونتيجة لهذه الضغوط انخفضت قيمة مجمع النخلة مما أدى بدوره إلى تسجيل خسارة غير محققة هذا العام، وهو ما يتماشى مع الخسائر الكبيرة الموضحة في بيانات صناديق الاستثمارات العقارية REITS الموضحة وفقا لمؤشرات التداول.

إننا نعتقد أن البيئة الحالية على الرغم من صعوبتها إلا أنه يمكن تجاوزها في ظل استقرار أسعار النفط واستمرارية عمليات الإصلاح للاقتصاد السعودي. وتجدر الإشارة الى ان مجمع النخلة السكني يتمتع بمزايا خاصة ، حيث بلغ معدل الإشغال فيه حاليًا لنسبة 65% في ظل مستويات مرتفعة ومُرضية للغاية لدى المستأجرين؛ كما أننا بطور التفاوض مع عدد من الشركات الكبرى المهتمة بتأجير الوحدات السكنية . وعلاوة على ذلك، فإننا لا نزال مستمرين في استكشاف مجموعة من طرق التخارج بما في ذلك الصناديق المغلقة والمدرجة (صناديق الاستثمارات العقارية).

ويسرني أن أبلغكم بأننا قد أحرزنا تقدمًا جيدًا في مشاريعنا الأخرى، فقد أنجزنا بيع ثلث الوحدات في مشروع قلل حياة في جدة مع نهاية عام 2017، ونتوقع أن تستمر المبيعات في العام المقبل بشكل ثابت؛ كما تم استكمال إنشاء المبنى الذي تملكه الشركة في منطقة بعبداء ببلبان بشكل تام وقد بدأت عمليات التسويق له.

وبصفة عامة، استمر الاقتصاد العالمي في التحسن خلال العام الماضي وقد انعكس ذلك على أداء سوق الأسهم العالمي، فقد بلغت عائدات الأسواق الناشئة (حسب ما تم قياسه من خلال مؤشر MSCI للأسواق الناشئة) +34.3% خلال العام الماضي متفوقة بذلك على الأسواق المتقدمة (مؤشر MSCI العالمي) التي بلغت عائداتها +20.1%؛ وللأسف، أداء اسواق الأوراق المالية في منطقتنا عكس بصورة كبيرة حالة عدم اليقين السياسي المستمرة ، و كان اقل من المتوقع مقارنة بنظيراتها على المستوي العالمي.

وتتمثل خطتنا للسنة المقبلة في الاستمرار في تفعيل فرص التخارج من المشاريع الخاصة بنا، وسيتم استخدام أي تدفقات نقدية في بناء محفظة متنوعة من المشاريع عبر المناطق الجغرافية وفئات الأصول.

كما أشكر السادة المساهمين وفريق العمل على جهودهم المستمرة في بناء شركتنا.



د. نبيل احمد المناعي  
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



المؤشرات المالية

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
صافي الربح (الخسارة)	1,469,573	986,357	(1,430,234)	5,165,264	46,165,282	7,521,143	1,748,534	823,128	(17,964,803)
الإيرادات (الخسارة) التشغيلية	2,578,394	2,237,679	76,116	6,966,878	48,918,340	9,666,128	3,586,483	2,562,577	(16,002,483)
إجمالي الأصول	16,748,851	26,738,636	28,836,468	38,061,829	84,302,139	93,780,669	93,147,711	96,018,695	74,971,051
إجمالي الديون	279,278	10,234,238	13,796,085	17,716,440	19,213,171	21,752,551	16,236,491	17,602,700	15,664,301
حقوق المساهمين	16,469,573	16,504,398	15,040,383	20,345,389	65,063,968	72,028,118	76,911,220	78,415,995	59,306,750
ربح السهم (خساره)	9.80	6.58	(9.53)	34.44	307.77	50.14	11.66	5.49	(119.77)
القيمة الدفترية للسهم (الدين)	109.8	110.0	100.3	135.6	433.8	480.2	512.7	522.8	395.4



## تقرير إدارة الشركة

### مقدمة

كان عام 2017 عامًا جيدًا للمستثمرين في سوق الأسهم؛ فقد حققت معظم مؤشرات الأسهم الرئيسية أداءً جيدًا وأنهت العام بتحقيق عائدات مضاعفة، كما تفوقت الأسواق الناشئة على نظيراتها المتطورة واستقرت أسعار النفط فوق مستوى 60 دولارًا للبرميل في نهاية العام. وكما حدث في العام الماضي، فقد أثرت الأحداث السياسية تأثيرًا كبيرًا على الأسواق ولا سيما في أوروبا مع إجراء الانتخابات في كل من فرنسا وألمانيا. أما في دول مجلس التعاون الخليجي فقد تصاعد الخلاف بين قطر وبعض جيرانها مما أدى إلى قطع العلاقات الدبلوماسية وإغلاق الحدود البرية لقطر مع المملكة العربية السعودية.

حقق مؤشر MSCI للأسواق الناشئة عائد بنسبة +34.3٪ خلال العام، في حين سجل مؤشر MSCI العالمي (الذي يتابع حركة الأسواق المتقدمة) نسبة +20.1٪. وبينما كانت هناك عوامل محددة خاصة بكل بلد قامت بالتأثير على العائدات في بعض الحالات، إلا أنه وبصفة عامة، كان تعافي الاقتصاد العالمي وتحسن أرباح الشركات في جميع أنحاء العالم ما يفسر الارتفاع في العائدات. وكان القطاع الأفضل من حيث الأداء على مؤشر MSCI العالمي لجميع الدول هو قطاع التقنية يليه قطاع المواد والسلع الاستهلاكية الكمالية؛ وكان الاستثناء الوحيد للطبقة الدورية للانتعاش هي أسهم الطاقة التي تراجعت عن بقية السوق.

كان النمو الاقتصادي واسع النطاق على الصعيد الدولي خاصة مؤشرات التصنيع والتجارة والتي سجلت مستويات قياسية في الآونة الأخيرة، وقد قام صندوق النقد الدولي في شهر أكتوبر بتعديل توقعاته للنمو العالمي بنسبة 0.1% عن شهر يوليو في كلا الحالتين إلى 3.6% و 3.7% لعامي 2017 و 2018 على التوالي. ويمكن ملاحظة تعزيز النشاط الاقتصادي في اقتصاديات الدول المتقدمة والناشئة على حد سواء، ويرجع السبب في ذلك إلى زيادة الطلب ونمو التجارة وكذلك الظروف المالية الداعمة. لا تزال عائدات السندات المالية طويلة الأجل منخفضة على الرغم من الطفرة التي شهدتها الاقتصاد العالمي كما لا تزال هناك مؤشرات قليلة على التضخم في اقتصاديات الدول المتقدمة؛ وفي ظل هذا التراجع، لا تزال ثقة الشركات والمستهلك قوية. هناك عدد من أسواق العمالة في البلدان المتقدمة قد اقتربت من توظيف العمالة بالكامل في حين ظلت مستويات الأجور ثابتة حتى الآن، ومن المتوقع ارتفاع الأجور تدريجيًا خلال العام المقبل.

توقعاتنا للأسواق خلال عام 2018 بأن تستمر موجة الصعود القائمة حاليًا في العام القادم، وأن تستمر البنوك المركزية في العام القادم تدريجيًا بتخفيف موقفها الموائم والمرن والمتمثل في استخدام الأدوات غير التقليدية؛ ويمكن الخطر الأكبر في هذه التوقعات في أن يشهد الاقتصاد الأمريكي المتضخم تشديدات أسرع من المتوقع من قبل نظام الاحتياطي الفيدرالي. وتتضمن المخاطر الأخرى ضعف سياسة النمو في الصين بالإضافة إلى المخاطر الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط وشبه الجزيرة الكورية.

### الكويت

#### الوضع الاقتصادي الكلي

من المتوقع أن يكون الاقتصاد الكويتي قد شهد تراجع في النمو في عام 2017 وأن يشهد نموًا بنسبة 3.0% في عام 2018 (بناءً على متوسط توقعات صندوق النقد الدولي والبنك الدولي)، حيث يتوقع أن يشهد النمو الاقتصادي في



الكويت بعض التعافي كنتيجة للإجراءات المالية التصحيحية التي تم اتخاذها في السنوات الماضية استجابة لتراجع أسعار النفط.

ويتوقع أن يصل الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي إلى نحو 3.5-4% في عام 2018 و2019، حيث لا يزال الإنفاق الرأسمالي قويًا ولا يزال القطاع الاستهلاكي مستقرًا؛ واستجابة لتراجع أسعار النفط في عام 2014، قامت الحكومة بتخفيض الإنفاق مما أدى إلى تباطؤ نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي إلى 0.4% في عام 2015، ومنذ ذلك الحين انتعش القطاع غير النفطي انتعاشًا مطردًا ونمى بنسبة 2% و3% في عام 2016 و2017 على التوالي. وقد كان الدافع الرئيسي للانتعاش هو الإنفاق الرأسمالي الذي قامت به الحكومة كجزء من خطتها للتنمية الوطنية؛ وتشير التقديرات إلى أنه من المرجح أن هناك مشاريع تتجاوز قيمتها 28 مليار دينار كويتي كانت قد تم ترسيتهما خلال السنوات الخمس الماضية وحتى نهاية عام 2017 (وفق تقديرات بحثية لبنك الكويت الوطني)، وفي حين تباطأت وتيرة منح وترسية المشاريع، إلا أنه من المرجح أن يستمر التأثير على النمو على المدى المتوسط.

هذا ويبدو أن القطاع الاستهلاكي قد بدأ بالتعافي أيضًا بعد فترة من التراجع، وكان هذا القطاع قد تضرر في أعقاب انخفاض أسعار النفط عندما بدأت الأسر بالتعامل بطريقة أكثر حذرًا في الإنفاق الاستهلاكي. ولا يزال قطاع الاستهلاك مدعومًا بشكل جيد من خلال النمو المطرد في التوظيف والرواتب ولا سيما في القطاع الحكومي؛ كما لا يزال نمو التوظيف بين المواطنين الكويتيين قويًا مع نمو العمالة في القطاع العام بنسبة 2% على أساس سنوي منذ شهر يونيو 2017. بينما تبقى أوضاع توظيف العمالة الوافدة مستقرة بنسبة 3.6% على أساس سنوي.

يبدو أن أسعار قطاع العقارات قد استقر بعد تصحيحه وانخفاضه بنسب تتراوح من 15 إلى 20%، وقد شهدت الفترات الربع سنوية الأخيرة علامات التحسن بعد مرور أكثر من عامين من الضعف، كما ارتفعت المبيعات في كافة القطاعات خلال الأشهر الثلاثة حتى شهر أكتوبر 2017 بنسبة 33% على أساس سنوي.

يُقدر معدل التضخم في عام 2017 بنسبة 1.6% (تقديرات بنك الكويت الوطني) ومن المتوقع أن ترتفع لتصل إلى 2.2% خلال السنة المقبلة. وتنتج هذه الزيادة في المقام الأول من مصدرين: المصدر الأول هو ضعف سعر الدولار الأمريكي مما أدى إلى تراجع سعر الدينار الكويتي والذي يضع بدوره ضغوطًا متزايدة وتصاعدية على الأسعار؛ والمصدر الثاني هو ارتفاع أسعار الكهرباء وأسعار الخدمات الأخرى التي من المتوقع استيعابها تدريجيًا وانعكاسها على أسعار السلع والخدمات. ومن المتوقع أن تفرض ضريبة القيمة المضافة التي سيتم تطبيقها في عام 2019 ضغوطًا تصاعدية على الأسعار فور تطبيقها.

## سوق الكويت للأوراق المالية

شهد المؤشر الوزني لسوق الكويت للأوراق المالية ارتفاعًا بنسبة 5.6% خلال السنة حيث جاء في المرتبة الثانية لأفضل الأسواق أداءً في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي (بعد مملكة البحرين). بدأ العام باستمرار موجة الصعود التي بدأت في العام السابق، وازدادت من خلال الحماس المحيط بانضمام الكويت إلى مؤشر فوتسي راسل للأسواق الناشئة واستحواذ شركة عمان تل على أسهم شركة زين. وكانت هيئة سوق المال الكويتية قد قامت بإجراء تغييرات تنظيمية لدعم السيولة والتأهل للانضمام لمؤشر فوتسي راسل للأسواق الناشئة، مما جعل التبادل أكثر تماشيًا مع المعايير العالمية، كما شهد الربع الأخير من العام بعض من أنشطة جني وتحقيق الأرباح من قبل المستثمرين.

في نهاية العام، ارتفعت القيمة السوقية لسوق الكويت للأوراق المالية بنسبة 3.8% عن العام الماضي لتصل إلى 27.24 مليار دينار كويتي ، بينما ارتفع إجمالي حجم التداول خلال العام بنسبة 66% ليصل إلى 50.2 مليار سهم. وكانت القطاعات الأفضل أداءً في الكويت خلال العام الماضي هي قطاع المواد الأساسية (+33.8%) بعد تحسن العوامل الأساسية في سوق النفط ويليها القطاع الصناعي (+24.3%) والقطاع المصرفي (+12%).

### مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط وشمال أفريقيا

أدت التوترات السياسية في المنطقة إلى تفاقم البيئة المليئة بالتحديات والصعوبات المالية في دول مجلس التعاون الخليجي خلال العام. ومن المتوقع أن يستقر الناتج المحلي الإجمالي لقطاع العقارات خلال عام 2017 بنسبة انخفاض -2.7% سنوية في القطاع النفطي ، وبنسبة نمو سنوي بنحو +2% زيادة سنوية في القطاع غير النفطي (تقديرات بنك الكويت الوطني). كما انخفض العجز المالي في المنطقة بشكل كبير في عام 2017 ليصل إلى 6.9% من الناتج المحلي الإجمالي عن 12.9% خلال العام الماضي، وذلك نظراً للتحسن الكبير في الأوضاع المالية بفضل أسعار النفط المتصاعدة. وتواجه البحرين وعمان أكبر التحديات على الصعيد المالي بنسبة عجز بحوالي 10 - 12% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي. ويخفي وراء هذا العجز الرئيسي العديد من الجهود الكبيرة التي تبذلها الحكومات في المنطقة للعمل على تقليصه؛ كما أدى الجمود السياسي مع دولة قطر إلى زيادة حالة عدم اليقين في المنطقة ، ومن المرجح أن يؤدي إلى تباطؤ أي جهود إقليمية أخرى في المنطقة للاندماج مرة أخرى.

وقد تأثرت أسواق الأسهم في دول مجلس التعاون الخليجي بالتوترات السياسية بدرجات متفاوتة، وكانت بصفة عامة دون مستوى الأداء وأضعف من نظيراتها العالمية. كما انخفض المؤشر القطري بنسبة -18.3% خلال العام وكان أسوأ أداء في المنطقة. وقد اقلل المؤشر السعودي العام باستقرار تقريبي بعد انخفاضه بنسبة 6% خلال العام بسبب ضعف أسعار النفط. أما فيما يتعلق بالسوق الكويتي فقد شهد بعض التحسن بسبب إدراج الدولة في مؤشر فوتسي راسل للأسواق الناشئة. كان السوق الأفضل أداءً في المنطقة هو سوق البحرين والذي ارتفع بنسبة 9.1% خلال العام وذلك بفضل القطاعات الصناعية والمصرفية. كما انخفض نشاط التداول في دول مجلس التعاون الخليجي مجتمعه بنسبة 21% إلى 303.4 مليار دولار أمريكي عن العام الماضي بسبب انخفاض قيمة الأسهم المتداولة في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة بشكل رئيسي.

ومن المتوقع أن تتحسن الأوضاع الاقتصادية في المنطقة في عام 2018؛ حيث من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 2% في عام 2018 (تقديرات بنك الكويت الوطني) وذلك بفضل توقعات تحسن أسعار النفط مع انخفاض المخزون العالمي إلى حد كبير. وهناك إجماع للآراء مفاده أن سوق النفط سوف يستمر في إعادة التوازن تدريجيًا خلال العام المقبل، مما سيؤدي إلى انخفاض مستويات المخزون العالمي؛ وسيتم دعم الطلب على النفط خلال عام 2018 من جانب الاقتصاد العالمي الذي بدأ في التعافي على الرغم من أن المستويات العليا لإنتاج النفط الصخري الأمريكي قد يؤثر على هذا الرأي. من المتوقع نمو القطاع غير النفطي في العام المقبل بنسبة +2.4% بقيادة دولة الإمارات العربية المتحدة (مع نمو القطاع غير النفطي المتوقع بنسبة 3.7%) مدعومًا بدوره بزيادة الإنفاق قبيل معرض إكسبو 2020.

### الأسواق العالمية

تشير أحدث توقعات صندوق النقد الدولي (شهر أكتوبر 2017) إلى أن النمو العالمي سيرتفع إلى 3.6% في عام 2017 و3.7% في عام 2018، وكلا النسبتين بارتفاع 0.1% أعلى من توقعات الصندوق في شهر يوليو. وكان النمو العالمي بلغ في عام 2016 نسبة 3.2%؛ وكانت المراجعات التصاعدية واسعة النطاق في منطقة اليورو واليابان وآسيا الناشئة وأوروبا الناشئة وروسيا أكثر تعويضًا من المراجعات التنازلية في الولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة. حيث خفّض صندوق النقد الدولي توقعاته للنمو في الولايات المتحدة إلى نسبة 2.1% خلال عام 2017 و2018 عن توقعاته السابقة التي بلغت 2.3% و2.5% على التوالي، وذلك بسبب افتراض أن السياسة المالية ستكون أقل توسعًا مما كان مقرّرًا في السابق. وفي حين تحسنت التوقعات الأساسية، إلا أن النمو يظل ضعيفًا في العديد من البلدان، ويقل التضخم عن المستوى المستهدف في معظم اقتصاديات الدول المتقدمة؛ وقد تضرر مصدرو السلع، ولا سيما الوقود بشكل خاص، مع استمرارهم في تعديل الانخفاض الحاد في الأرباح بالعملة الأجنبية.

## الأسواق المتقدمة

### الولايات المتحدة الأمريكية

استمر سوق العمل في الولايات المتحدة الأمريكية في التحسن كما ارتفعت الأنشطة الاقتصادية بمعدل قوي وثابت رغم الاضطرابات التي تتعلق بالأعاصير في النصف الثاني من العام. وكان نمو الناتج المحلي الإجمالي قويًا حيث أظهر ربع السنة الثاني والثالث من هذا العام معدل نمو سنوي بنسبة 3.1% و3.2% على التوالي. أما في نهاية العام فقد بلغ معدل البطالة 4.1% ويُقدر التضخم السنوي بنسبة 2.2%. وقد رفع نظام الاحتياطي الفيدرالي المعدل المستهدف بما مجموعه 75 نقطة أساسية على ثلاث دفعات متساوية خلال العام؛ بالإضافة إلى ارتفاع سعر الفائدة، بدأ نظام الاحتياطي الفيدرالي في شهر أكتوبر عملية تخفيض تدريجية لميزانيته البالغة 4.5 تريليون دولار أمريكي كتحرك للانسحاب التدريجي من استخدام الأدوات غير التقليدية في السياسة النقدية منذ بدء الأزمة المالية، وفي نهاية العام ظل سعر الفائدة المرجعية ثابتًا بنسبة تتراوح من 1.25% حتى 1.5%.

ويعتقد أن الإدارة الجديدة يتّيمر في تنفيذ أولويات السياسة الخاصة بها في العام المقبل، وفي هذا السياق من المتوقع أن يصبح الموقف المالي أكثر توسعًا مع ارتفاع الإنفاق العام والاستثمار وتخفيض الضرائب في الوقت ذاته. في شهر ديسمبر من عام 2017، أقرت الإدارة الجديدة قانون الضريبة الذي يخفض بشكل دائم معدل الضريبة على الشركات من 35% إلى 21%. وسوف يعمل ذلك على دفع الاقتصاد ولا سيما خلال العام المقبل. قد تكون البيئة الخارجية مثبطة للصادرات الأمريكية في عام 2018 إذا ما شهد الشركاء التجاريين الرئيسيين في منطقة اليورو والصين أي تباطؤ أو تراجع في النمو. وسيكون الاستهلاك المحلي والاستثمار بمثابة المحفزات الرئيسية للنمو خلال العام المقبل؛ ويقدر معدل التضخم بحوالي 1.9% في عام 2018، وهو معدل قريب من معدل التضخم المستهدف للاحتياطي الفيدرالي بنسبة 2.0%، حيث يمنح ذلك الاحتياطي الفيدرالي فرصة لزيادة الأسعار عدة مرات في عام 2018 وهي خطوات ستعمل على تحسن سعر الدولار، كما سيواصل الاحتياطي الفيدرالي خفض ميزانيته العمومية بشكل تدريجي في عام 2018.

### منطقة اليورو

ارتفع اقتصاد منطقة اليورو بنسبة 0.6 – 0.7% في الربع الرابع من عام 2017. ويُقدر نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 2.4%. كما انخفض معدل البطالة إلى 8.9% في شهر سبتمبر 2017 وهو أدنى معدل مسجل في منطقة اليورو منذ شهر يناير 2009. كما تراجع معدل التضخم في منطقة اليورو إلى 1.4% على أساس سنوي في شهر ديسمبر مع التضخم الأساسي بنسبة 0.9% سنويًا للشهر الثالث على التوالي، وهو معدل أقل بكثير من

التضخم المستهدف بنسبة 2% للبنك المركزي الأوروبي؛ وقد حدد البنك المركزي الأوروبي معدل إعادة التمويل الأساسي الخاص به بنسبة 0% في اجتماعه الذي عُقد في شهر ديسمبر، كما كان متوقعًا على نطاق واسع، وقرر تخفيض برنامج التيسير الكمي لوتيرة شهرية تبلغ 30 مليار يورو اعتبارًا من شهر يناير مع خيار التمديد في شهر سبتمبر 2018.

من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 2.3% في عام 2018، حيث تم تعديله بزيادة 1.8% عما كان عليه في السابق؛ ويتوقع أن يستمر الطلب المحلي في ظل تعافي وانتعاش السوق مستفيدًا من سياسة التيسير النقدي، وفي الأونة الأخيرة، ومن خلال الاستفادة من السياسة النقدية التوسعية المعتدلة التي كانت محل ترحيب. ومن المتوقع زيادة الصادرات لكن بوتيرة معتدلة بما يتماشى مع النمو العالمي. سوف ينخفض معدل البطالة في عام 2018 لكنه لا يزال مرتفعًا بحوالي 8.4%. سوف يستعيد التضخم ارتفاعه على خلفية ارتفاع أسعار الطاقة وتقليص الركود، لكنها ستظل أقل من النسبة المستهدفة من البنك المركزي الأوروبي. ومن المتوقع أن تظل السياسة النقدية سياسة داعمة حتى ارتفاع التضخم بشكل واضح ومستمر نحو النسبة المستهدفة للبنك المركزي الأوروبي. تظل مفاوضات خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي تشكل خطرًا كبيرًا: إلغاء المفاوضات أو احتمال التوصل إلى اتفاق غير موات من الممكن أن يضر بالتجارة؛ ومع تحسن آفاق النمو والتضخم في الاقتصادات الرئيسية في منطقة اليورو هناك خطر من تضيق السياسة النقدية بسرعة كبيرة مما يضع عبئًا يحول دون الانتعاش الاقتصادي في البلدان التي ترتفع فيها معدلات البطالة وارتفاع الدين العام والخاص والفجوات السلبية الضخمة في الإنتاج.

## اليابان

يتوقع بنك اليابان المركزي نمو الاقتصاد الياباني بنسبة 1.8% في السنة المالية 2017 على خلفية التحسن المطرد في الطلب المحلي. وقد حافظت اليابان على النمو القوي خلال الربع السابع على التوالي وهي أطول فترة للتوسع الاقتصادي منذ عام 2006. كما بلغ معدل البطالة نسبة 2.8% في شهر سبتمبر 2017 وهو نفس المعدل الذي كان عليه في الأشهر الثلاثة الماضية وظل عند أدنى مستوى له في 23 عامًا. ارتفع معدل التضخم بنسبة 0.7% على أساس سنوي في شهر سبتمبر من عام 2017؛ وفي اجتماعه المنعقد في شهر ديسمبر 2017، ترك بنك اليابان سعر الفائدة الرئيسي على المدى القصير دون تغيير بمعدل -0.1% كما هو متوقع، كما حافظت صناع السياسات على عائدات السندات الحكومية المستهدفة على مدار عشر سنوات بنسبة صفر بالمائة، لكنهم خفضوا توقعات التضخم إلى 0.7% في السنة المالية 2017 من نسبة 1.1%.

من المتوقع أن يبلغ معدل الناتج المحلي الإجمالي 1.8% في عام 2018؛ وما زال النمو الضعيف للأجور يقلل من الاستهلاك الشخصي، بينما تظل التوقعات العالمية غير المؤكدة ومركز الين الياباني القوي مصدر قلق للشركات. هذا وقد تمكن رئيس الوزراء الياباني شينزو أبي من الحفاظ على الأغلبية الساحقة من شعبيته التي تتجاوز الثلثين في الانتخابات المبكرة التي أجريت في 22 أكتوبر. على الجانب الاقتصادي، يتوقع أن يستمر رئيس الوزراء أبي في تنفيذ مجموعة سياساته المالية التي تهدف إلى تعزيز التضخم في اليابان والنمو طويل الأجل والذي يطلق عليه اسم "خطة الأبينومكس". هذا ولا يتوقع محللو السوق أن يقوم بنك اليابان بتغيير موقفه تجاه سياسة التيسير النقدي في المستقبل القريب. وتشمل المخاطر التي تواجه التوقعات الاقتصادية حالات عدم اليقين بشأن السياسة العامة من جانب الولايات المتحدة الأمريكية والتطورات في الاقتصادات الناشئة واقتصاديات الدول المصدرة للسلع الأساسية والمفاوضات حول خروج المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي والمخاطر الجيوسياسية.

## المملكة المتحدة

نما الاقتصاد البريطاني بنسبة 0.4% على أساس ربع سنوي في الأشهر الثلاثة حتى شهر سبتمبر 2017. ويقدر معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 1.6% لعام 2017. كما انخفض معدل البطالة في المملكة المتحدة إلى 4.3% في الأشهر الثلاثة حتى شهر أغسطس من عام 2017 من 4.5% في الفترة من شهر مارس حتى مايو. ويعتبر معدل البطالة هذا في أدنى مستوى له منذ عام 1975. من جانب آخر ارتفع معدل التضخم إلى 3% خلال العام حتى شهر سبتمبر 2017. وفي شهر نوفمبر من عام 2017 رفع بنك إنجلترا سعر الفائدة المرجعي بمعدل 25 نقطة أساسية إلى 0.5% مما يشير إلى بداية عملية التشديد التدريجي؛ وتعتبر هذه الزيادة أول زيادة على الإطلاق خلال عقد من الزمن بعد أن ظل التضخم أعلى بكثير من نسبة 2% المستهدفة للشهر الثامن على التوالي في شهر سبتمبر في ظل انخفاض سعر الجنية الأسترليني وأسعار الطاقة المرتفعة.

على الصعيد الدولي، وصلت مفاوضات خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي إلى طريق مسدود؛ ففي شهر سبتمبر قدمت رئيسة الوزراء تيريزا ماي مقترحات لفترة انتقالية مدتها عامين خلالها سوف تستمتع المملكة المتحدة فيها بالوصول والدخول غير المقيد إلى السوق الموحدة. ومع ذلك، لم تبدأ المحادثات بعد حول صفقة الفترة الانتقالية تلك، حيث لا يزال كلا الجانبين في تنازع شديد بشأن التسوية المالية؛ فكلما طالت مدة المداوات كلما ازدادت حالات عدم اليقين مع ما يترتب عليها من مخاطر على الاستثمار. ومن المتوقع أن يتراوح معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي ما بين 1% - 1.4% في عام 2018، ويرجع السبب الرئيسي في ذلك إلى التوقعات الإيجابية بشأن رغبة اقتصاديات منطقة اليورو القوية في الحصول على الصادرات البريطانية والتخفيف المعتدل للسياسة المالية والقيمة التنافسية للجنية الأسترليني مقابل اليورو.

## الأسواق الناشئة

### الصين

ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الصيني بنسبة 6.9% في السنة المالية 2017 متجاوزًا التوقعات، وتصدر المعدل المستهدف للنمو بنسبة 6.5%؛ ومن المتوقع هذا العام أن يكون معدل البطالة أقل من 4.5%، وارتفع معدل التضخم إلى 1.6% على أساس سنوي في شهر سبتمبر من عام 2017.

ومن المتوقع أن ينمو الاقتصاد الصيني في عام 2018 بحوالي 6.4%، ويرجع السبب في ذلك جزئيًا إلى تأثير التحفيز المالي والنقدي المبكر. وتتزايد الاستثمارات في البنية التحتية على خلفية مبادرات التنمية الإقليمية بما في ذلك مبادرة الحزام والطريق وممر بكين-هيبي-تيانجين. سوف يظل الاستثمار العقاري مزدهرًا على الرغم من الإجراءات التي يتم اتخاذها لتقييد الطلب؛ وقد بلغ نمو الاستثمار في القطاع الخاص أدنى مستوياته وسوف يظل الاستهلاك مستقرًا مدعومًا بخلق فرص العمل قوية بصفة مستمرة. وسوف يوفر الرئيس شي جين بينغ أحجام من الطاقة لم يسبق لها مثيل في تاريخ الصين الحديث مما يوحي بأن يظل جدول أعماله الاقتصادي والسياسي قويًا؛ وسيبدأ الرئيس شي جين بينغ فترة ولايته الرئاسية الثانية بأداء اقتصادي قوي بسبب الطلب الخارجي الجيد والنشاط الداخلي الثابت.

### الهند

من المتوقع أن ينمو الاقتصاد الهندي بنسبة 6.75% في السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2018 مقارنة بنسبة 7.1% في العام الماضي. ويُفسر الجزء الأكبر من التراجع والانخفاض من خلال الصعوبات التي تواجه تنفيذ الإصلاحات التي أجريت خلال العام. وكانت الهند قد طبقت برنامجًا لتغيير فئات العملة وسحبها من التداول في

شهر نوفمبر 2016، مما أدى إلى حذف 86 بالمائة من عملتها المتداولة في محاولة لاستئصال أموال السوق السوداء. وقد حافظ بنك الاحتياطي الهندي على سعر الفائدة المرجعي ثابتاً عند 6% في اجتماعه الأخير المنعقد في شهر فبراير 2018 بعد تخفيض 25 نقطة أساسية في شهر أغسطس 2017.

ومن المتوقع أن يظل النمو الاقتصادي قوياً؛ وسوف تدعم الزيادة في الأجور والمعاشات العامة الاستهلاك. ومن المتوقع كذلك أن يتعافى قطاع الاستثمارات الخاصة تدريجياً مع انخفاض الطاقة الفائضة، كما سوف يتم فرض ضريبة السلع والخدمات الرئيسية وغيرها من التدابير والإجراءات الأخرى لتحسين وتسهيل مزاولة الأعمال التجارية. ومع ذلك، فإن القروض الكبيرة المتعثرة الأداء والرافعة المالية المرتفعة لبعض الشركات تحول دون الاستثمار. ومن المتوقع أن تظل السياسة المالية محدودة حيث أن توقعات التضخم لم يتم تعديلها حتى الآن بشكل تام.

## السعودية

تراجع الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 0.7% في عام 2017 بعد نمو بنسبة 1.6% في الفترة الماضية؛ ويعتبر هذا التراجع أكبر تراجع للناتج المحلي الإجمالي منذ 2009. كما شهدت أسعار المستهلك انخفاضاً بنسبة -0.8% في عام 2017، لكن من المتوقع أن تشهد ارتفاعاً قوياً في العام المقبل على خلفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة واستمرار إصلاحات الدعم.

في شهر نوفمبر 2017، قام منتجي النفط الرئيسيين في العالم بخفض الإنتاج من جانبهم حتى نهاية عام 2018، وذلك في محاولة للتعامل مع فائض المعروض من النفط الخام العالمي والحفاظ على ارتفاع الأسعار. ومن المتوقع أن يعمل ارتفاع أسعار النفط على تعزيز وتحسين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية خلال عام 2018 مع تحسن أسعار النفط التي من المحتمل أيضاً أن تنعكس بشكل إيجابي على أسعار المنتجات البتروكيماوية. وتواصل المملكة العربية السعودية إحراز تقدم في الإصلاحات مثل برنامج التوازن المالي (الذي يهدف إلى تحقيق توازن في الميزانية بحلول عام 2020 من خلال تعزيز وتحسين الإيرادات غير النفطية وإلغاء الإعانات غير المرغوب فيها وتشجيع الخصخصة). ومن ناحية أخرى، فإن "برنامج التحول الوطني لسنة 2020" الذي تبلغ قيمته 296 مليار ريال سعودي يهدف إلى زيادة عائدات البلاد من المواد غير الهيدروكربونية بحلول عام 2020. وسوف يساعد التنفيذ الفعال لهذين البرنامجين الرئيسيين اللذان يشكلان جزءاً من "رؤية المملكة العربية السعودية لسنة 2030" على زيادة نمو القطاع الخاص ولا سيما القطاع غير النفطي والحد من النفقات غير المرغوب فيها مما سيساعد الدولة بدوره على استعادة استقرارها المالي والاقتصادي الكلي.

## أسواق السلع

حققت أسعار السلع ولا سيما المعادن الصناعية والطاقة ارتفاعاً جيداً خلال العام الماضي، مما يقدم دليلاً آخر على حدوث انتعاش دوري للاقتصاد على مستوى العالم. وكان أفضل أداء للسلع خلال العام من نصيب البلاستيك الذي ارتفع بنسبة 54% ليصل لأعلى مستوى له على مدار 17 سنة بسبب المخاوف من نقص المعروض؛ كما كان أداء الخشب والألمنيوم والنحاس جيداً خلال العام بزيادات بنسب 42%، 34% و 31% على التوالي. كما كان قطاع السلع الأسوأ من حيث الأداء هو وقطاع الزراعة حيث سجلت مستويات الإنتاج في قصب السكر والكاكاو والقهوة أسعاراً ثابتة ظلت تحت السيطرة. بينما كان أداء القمح والذرة خلال نهاية العام أعلى بقليل.

واختتم مؤشر إس أند بي جولدمان ساكس للسلع والذي يتتبع 24 سلعة السنة بزيادة بنسبة 5.8% (على أساس سنوي).

والجدير بالذكر أن أسعار النفط كانت قد انخفضت بأكثر من 20% في النصف الأول من عام 2017، على الرغم من اتفاق منظمة البلدان المصدرة للنفط (أوبك) مع بعض الدول غير المنضمة لمنظمة الأوبك في شهر ديسمبر 2016 على الحد من المعروض؛ ولكن بعد وصول أسعار النفط لأدنى مستوى لها في شهر يونيو 2017 ارتفعت بأكثر من 40% لتصل إلى 66 دولارًا للبرميل بنهاية العام. ومن المتوقع أن تظل القيود المفروضة على الإنتاج من قبل المنتجين قائمة حتى نهاية عام 2018 كحد أدنى مما سيساعد على خفض المخزونات العالمية ودعم الأسعار إلى حد ما؛ وليس من المستبعد أيضًا وقوع أزمات تؤثر على جانب العرض في المناطق غير المستقرة مثل ليبيا ونيجيريا وفنزويلا والتي يمكن أن تحرك الأسعار في العام المقبل.

ارتفعت أسعار الذهب بنسبة 13.5% وتصدرت لفترة وجيزة قيمة 1350 دولارًا أمريكيًا للأوقية في شهر سبتمبر مع تزايد التوترات الجيوسياسية مع كوريا الشمالية. بينما فشلت عمليات رفع أسعار الفائدة التي قام بها الاحتياطي الفيدرالي في منع المستثمرين من شراء الأصول ذات الملاذ الآمن حيث شهدت عائدات السندات الأمريكية طويلة الأجل انخفاضًا عن أعلى مستوياتها المحددة في شهر مارس؛ وهناك إجماع للآراء حول استمرار الذهب في التقدم بشكل معتدل في عام 2018 بسبب ضعف قيمة الدولار الأمريكي والتوترات الجيوسياسية في شبه الجزيرة الكورية والشرق الأوسط.

هذا ويظل بطئ نمو الاقتصاد الصيني البطيء يمثل الخطر الأكبر على أسعار السلع. حيث اتخذت الحكومة الصينية خطوات لتهدئة سوق العقارات وفرض ضوابط ثابتة على التلوث وإعادة التوازن بين النموذج الصناعي/ بقيادة الصادرات نحو الاقتصاد الذي يحركه قطاع الاستهلاك المحلي.

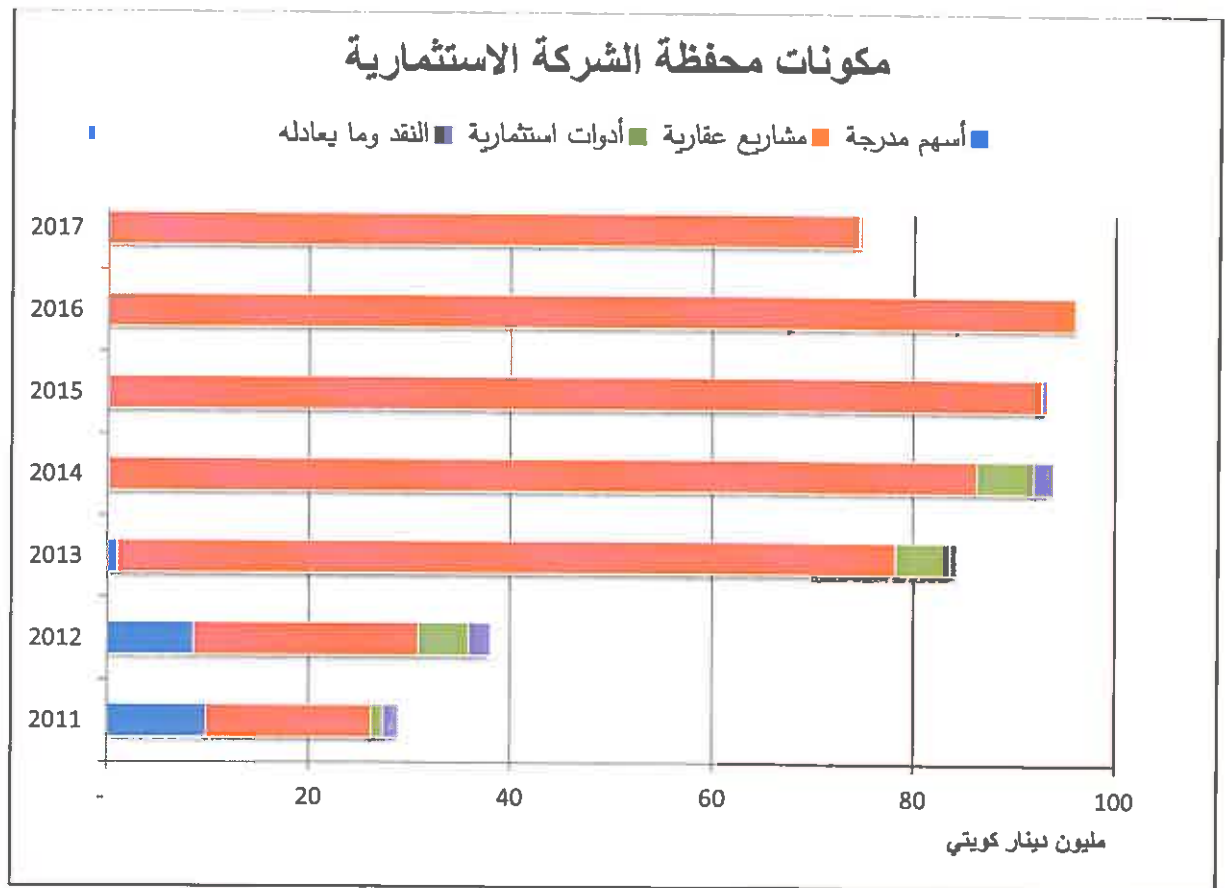
## الآفاق لعام 2018

يشير محللين البيانات الكلية العالمية ومقيمين الأسواق إلى أن الأسهم المدرجة في البورصة هي من فئات الأصول الجذابة. ولا تزال البنوك المركزية العالمية تنحى منحى ذو طابع متخوف في أغلب الأحوال؛ حتى مع تطبيع الميزانية العامة في الولايات المتحدة الأمريكية وتقليص التيسير الكمي في أوروبا، لا تزال السياسة حول العالم تتمتع بالحرية. ومن المتوقع أن ترتفع الأسعار لكن ببطء، وبالتالي يتركز إجماع الآراء حول الأداء الأفضل في أسواق الأسهم في العام المقبل.

في الولايات المتحدة الأمريكية، لا يزال زخم الأرباح قويًا؛ وينبغي أن يوفر التقدم في وضع السياسات ولا سيما فيما يتعلق بسياسات الإصلاح الضريبي دعمًا إضافيًا للأرباح. حيث تمثل خطط الاحتياطي الفيدرالي لرفع أسعار الفائدة وتخفيض الموازنة العامة الخاصة بها أكبر المخاطر. ومن جانبهم قام المحللون بتحديث حالة الأسهم الأمريكية في موقف محايد، مما يجعل طبيعتها عالية الجودة وجذابة للتملك، لكن أصبحت التقييمات أكثر ارتفاعًا مقارنة ببقية العالم. وعلى الرغم من قوة اليورو، ينبغي أن تكون أرباح الشركات مدعومة بشكل جيد من خلال التحسن في البيانات الكلية مما دفع المحللون إلى زيادة توقعاتهم حول نمو منطقة اليورو خلال العام المقبل. ومن منظور التقييم لا تزال المنطقة توفر قيمة أفضل مقارنة بالأسواق الأخرى. وبالنسبة للأسواق الناشئة، فإن الإصلاحات الاقتصادية وتحسين أساسيات الشركات والتقييمات المعتدلة تدعم أسهم الأسواق الناشئة.

## شركة حياة في عام 2017

لقد ركزنا خلال العام الماضي على تحسين الوضع التشغيلي لمشاريعنا، وقد انتهينا في بداية السنة من بيع قطع الأرض المملوكة لنا في الأشرفية في جمهورية لبنان؛ وقمنا بزيادة معدل الإشغال في مجمع النخلة السكني في المملكة العربية السعودية من 50% في بداية العام إلى 65% كما في نهاية العام - على الرغم من التحديات الكبيرة التي طالت سوق الإيجارات السعودي. ونبحث في الوقت الحالي في خيار التخرج من مجمع النخلة السكني من خلال الآليات المختلفة والتي هي تحت الدراسة والفحص حالياً. كما أن عملية البيع في مشروع فلل حياة في منطقة جده في المملكة العربية السعودية مستمرة، حيث أن نسبة البيع قد بلغت 34% من المشروع (33 فيلاً)؛ بالإضافة لذلك فإننا قد انتهينا من تنفيذ الأعمال المتبقية في مشروعنا السكني في منطقة بعبداء في لبنان، وسوف نركز حالياً على خيارات البيع في المشروع.



## الأسهم المدرجة

لا تزال محفظة الشركة الاستثمارية تميل بشكل كبير نحو المشاريع العقارية. ونتوقع زيادة التدفقات النقدية المتحققة من هذه المشاريع ومن الإيجارات أو المبيعات المتوقعة لإنشاء محفظة استثمارية متوازنة ومتنوعة مع مجموعة مناسبة من فئات الأصول المختلفة.



## شركة حياة للاستثمار العقاري

تمتلك الشركة مجمع النخلة السكني وهو مجمع سكني راقي بمدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية؛ ويغطي المجمع مساحة تقارب 259,796 متر مربع، ويقع المجمع على طريق خالد بن الوليد بجوار المقر الرئيسي لشركة سابك، كما أنه على مقربة من البوابة الاقتصادية ويتميز بقربه من الجامعات الرائدة ومراكز الأبحاث مثل جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن، ومركز الملك عبد الله لدراسات البتر وكيمائيات.

### التطورات خلال عام 2017:

ظلت البيئة العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية مليئة بالتحديات خلال العام على الرغم من الارتفاع الطفيف في النصف الثاني من العام بفضل تداعيات زيادة أسعار النفط القوية؛ وفي ظل متابعة قريبة للطلب في سوق الإيجارات ، فقد قمنا بتحويل 102 فيلا مكونة من ثلاث غرف نوم إلى 204 شقة مكونة من غرفتي نوم وقد أثمر هذا التوجه من تعزيز العائد الاستثماري على المجمع بشكل عام. يبلغ عدد الوحدات السكنية في المجمع السكني الآن حوالي 1,100 وحدة (1,164 وحدة بما في ذلك وحدات الغرف الفندقية)؛ ولقد تمكنا من زيادة مستوى الإشغال في المجمع السكني من حوالي 50% في بداية عام 2017 إلى حوالي 65% في نهاية العام، ونتوقع أن يستمر الطلب في التحسن مدعوماً بالتحسن في الاقتصاد بصفة عامة ، بالإضافة إلى جهود فريق تسويق المشروع.

### شركة فلل حياة

يقع مشروع فلل حياة السكني على مقربة من الساحل الشمالي لمدينة جدة في المملكة العربية السعودية. ويشغل المشروع مساحة إجمالية قدرها 32,209 متر مربع ويقع بجوار مركز ردي مول التجاري (أحد أكبر مراكز التسوق في جدة) ومطار الملك عبد العزيز الدولي.

### التطورات خلال عام 2017:

لقد بدأنا في جهود المبيعات بشكل جدي خلال هذا العام بعد استلام سندات الملكية المنفصلة للفيلا الفردية في شهر أكتوبر من عام 2016؛ وفي نهاية عام 2017 قد وصل عدد الفلل المباعة 33 فيلا ، ونتوقع أن نبيع الوحدات المتبقية وعددها 63 وحدة خلال عام 2018 و2019، ونتفائل أن يساعد أي تحسن في مؤشرات الاقتصاد ككل في العام المقبل على جهود المبيعات والتسويق.

### التطورات في مشاريع الشركة في جمهورية لبنان

تم إنهاء بيع أرض الشركة في منطقة الأشرفية في شهر يناير 2017 وذلك بعد قيام المشتري بالانتهاء من الدراسة النافية للجهالة حول العقار والدخول في اتفاقية معنا لشراء الأرض في عام 2016 .

وفيما يتعلق بمشروع شقق حياة في منطقة البرزة ، فقد تم الانتهاء من أنشطة البناء بالكامل في عام 2017، وقد بدأنا في تسويق المشروع مع الانتهاء من عملية الإنشاء تماماً.

### العائد على الاستثمارات

- حققت الشركة خسارة بقيمة 17.96 مليون دينار كويتي خلال العام مقارنة بالمكاسب التي سبق وأن حققناها بقيمة 0.82 مليون دينار كويتي في السنة الماضية. وكان السبب الرئيسي لهذه النتائج يرجع إلى انخفاض تقييم مجمع النخلة ، والذي كان تأثراً لما شهده السوق العقاري في المملكة العربية السعودية من

انخفاض في التقييمات ، كان كنتيجة لانخفاض عائد الرسملة وقت التقييم. وقد تم تعويض جزأ من الخسارة بشكل جزئي من خلال الأرباح التي تقدر بقيمة 1.48 مليون دينار كويتي من مبيعات مشروع فلل حياة (حصة شركة حياة من الأرباح في شركة فلل حياة ذ.م.م).

- حققت الشركة خسارة بقيمة 447,996 دينار نتيجة تغيير في القيمة العادلة لمشروع بعبداء.
- إيرادات الرسوم والعمولات ضئيلة نسبيًا مقارنة بعملياتنا الأخرى، نظرًا الأصول المدارة خاصة بعد إغلاق صندوق حياة للأسهم الهندية .

2016	2017	قائمة الدخل الشامل الموحدة
915,737	(447,946)	صافي دخل الاستثمار
1,610,294	(15,585,387)	حصة المجموعة في خسارة شركة تم المخاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
36,546	30,850	دخل العمولات والرسوم
2,562,577	(16,002,483)	الدخل التشغيلي
(1,722,865)	(1,962,320)	المصاريف التشغيلية
839,712	(17,964,803)	الأرباح التشغيلية قبل توفير مخصصات انخفاض القيمة
-	-	التراجع/ (مخصصات) انخفاض القيمة
823,128	(17,964,803)	صافي الدخل (الخسارة)
681,647	(1,144,442)	فروق ترجمة العملات الأجنبية
1,504,775	(19,109,245)	إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل

- انخفاض مجموع أصول الشركة بنسبة 21.9% بسبب انخفاض قيمة حصتنا من الأصول الصافية في شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
- تتكون العقارات المحتفظ بها للبيع من قطعة أرض تابعة لنا في الأشرفية، والتي تم عرضها كأصول محتفظ بها للبيع حتى 31 ديسمبر 2016. تم إتمام صفقة البيع استلام مبلغ وقدره 14,937,000 دولار أمريكي (بما يعادل 4,571,469 دينار كويتي) في شهر يناير 2017.
- تمثل حسابات التمويل الإسلامي تسهيلات تمويل قد تم الحصول عليها من البنوك لتمويل توسعات أعمال الشركة.

2016	2017	قائمة المركز المالي الموحدة
		<u>الموجودات</u>
36,841	348,901	النقد والأرصدة النقدية
90,134	90,134	الاستثمارات المتاحة للبيع
4,485,465	4,408,826	العقارات الاستثمارية
80,309,906	63,644,091	استثمارات في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
6,524,880	6,479,099	موجودات أخرى
4,571,469	-	العقارات المحتفظ بها للبيع
<u>96,018,695</u>	<u>74,971,051</u>	إجمالي الموجودات
		<u>المطلوبات</u>
15,673,720	14,237,693	دائنون تمويل اسلامي
1,928,980	1,426,608	مطلوبات أخرى
<u>17,602,700</u>	<u>15,664,301</u>	إجمالي المطلوبات
<u>78,415,995</u>	<u>59,306,750</u>	إجمالي حقوق المساهمين
<u>96,018,695</u>	<u>74,971,051</u>	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

## المنتجات والخدمات المالية في شركة حياة للاستثمار

تقدم شركة حياة لعملائها حلول استثمارية مخصصة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وتعتبر العروض المقدمة من جانبنا مخصصة للتعامل مع نسبة العائدات إلى المخاطر الفردية لعملائنا ، ولتحقيق هذا الهدف فنحن نسعى بشكل دؤوب إلى البحث عن الفرض الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية عبر فئات الأصول والمناطق الجغرافية.

## صندوق حياة للأسهم الهندية

تم إنشاء صندوق حياة للأسهم الهندية كصندوق للاستثمار في الأسهم الهندية بهيكل يتوافق مع الشريعة الإسلامية. وتم إنشاء الصندوق في موريشيوس وتم تشغيله منذ عام 2010 حتى تم تصفيته بشكل نهائي في عام 2017.

ونظرًا لبعض التغييرات التنظيمية في دولة الكويت اتخذ مجلس إدارة الصندوق قرارًا بالإلغاء التدريجي للصندوق؛ وبموجب اللوائح الجديدة، فإن تجديد الترخيص التسويقي للصندوق ينطوي على نفقات مالية باهظة يصعب تبريرها بالنظر إلى حجمها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستمرار في تشغيل الصندوق بدون تسويق يعني أن الأصول تحت إدارة الصندوق سوف تتضاءل مع مرور الوقت مما يؤدي إلى ارتفاع التكاليف التشغيلية التي سيتحملها المستثمرين المتبقين؛ ونتيجة لذلك تواصلت شركة حياة مع المستثمرين في الصندوق لإبلاغهم والحصول على موافقتهم قبل اتخاذ قرار بتصفية الصندوق.

خلال فترة استخدام الصندوق (من شهر يونيو 2010 حتى 30 مايو 2017) كان أداء الصندوق مُرضيًا بصفة عامة مع أدائه القوي في ظل ظروف السوق الآخذة في الصعود ، وتعرضه لانخفاض طفيف في الأداء خلال ظروف السوق عندما كانت آخذة في الهبوط. وقد لوحظ أسوأ انخفاض في أداء الصندوق خلال عامه الأول من فترة التشغيل (لمدة سنة ونصف المنتهية في 31 ديسمبر 2010) عندما تراكمت تكاليف الإنشاء ومحفظه الأعمال لفترة. وقد بلغ العائد السنوي (بالدولار الأمريكي) على مدى فترة تشغيل الصندوق 5.31% سنويًا مقابل العائد المرجعي بنسبة 4.64% سنويًا.

## إدارة الأموال والمحافظة الاستثمارية

تقدم شركة حياة خدمات مخصصة لإدارة الثروات عن طريق إدارة محافظ العملاء عن طريق الشركة أو بتوجيهات العميل. وتحقيقاً لأفضل النتائج في هذا الصدد، عمد فريق إدارة المحافظ إلى وضع خطة تخصيص الأصول فريدة ومصممة بحيث تناسب الاحتياجات والأهداف الاستثمارية لكل عميل على حدة. ويتم تقليل حجم المخاطر عن طريق التوزيع المناسب للأصول بالإضافة إلى الحد من هذه المخاطر عن طريق التنوع الجغرافي. ويتم تحديث معلومات العميل بصفة منتظمة ويتم تزويد العملاء بتقارير وتحليل حول أداء المحافظ.

وفي الوقت الحالي تقوم شركة حياة للاستثمار بإدارة عدد محدود من محافظ العملاء ، وهي محافظ تدار بتعليمات العميل و/أو بإدارة الشركة. وتسعى الشركة خلال العام القادم إلى توسيع قاعدة عملائها المهتمين بالاستثمار في الأسهم المدرجة وكذلك المهتمين بالاستثمارات العقارية. وتتركز المحافظ العقارية للعملاء بالشركة على الأسواق الهندية والأوروبية. والشركة بصدد دراسة الفرص الاستثمارية المتاحة في سوق العقارات المتقدمة خاصة السوق العقاري الأوروبي وذلك خلال العام القادم.

## خدمات الوساطة والتداول في الأوراق المالية

تتميز الشركة بنظام تداول (وساطة) مرتبط بكبرى المؤسسات المالية المتخصصة وبما يحقق قيمة مضافة للخدمة كونه يتيح للمستثمر الدخول إلى كافة الأسواق العالمية والتداول فيها وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. ويشمل ذلك قيام الشركة بعمليات المراجعة الشرعية لكافة الأسواق التي من الممكن التداول فيها وذلك بهدف التأكد من التوافق الشرعي لمكونات محفظة العميل وتشمل هذه الأسواق الأسهم في الدول الناشئة والدول المتقدمة. ومما تجدر الإشارة إليه أن خدمة الوساطة غير فعالة في الوقت الحالي لكننا نعتزم تفعيلها بعد تنويع أصولنا في السنوات القادمة.

## إدارة المخاطر

لطالما كان تقليل المخاطر الركيزة الأساسية عند اتخاذ القرارات الاستثمارية، إذ تتعرض الشركة لعدد من المخاطر نظراً لطبيعتها الاستثمارية. ولذا فإنها تقوم باستمرار بمتابعة مؤشرات مخاطر السوق مع إصدار تقارير يومية وأسبوعية وشهرية وفصلية تساعد مدراء الاستثمار في السيطرة على تلك المخاطر. وتتناول التقارير الربع سنوية قياس الأداء على أساس المخاطر المعدلة بشكل أكثر تفصيلاً وتستعرض تقدم سير العمل في كل مشروع وذلك من أجل السيطرة على المخاطر في العديد من الاستثمارات غير المدرجة (معظمها في المجال العقاري). كما أن تقارير مخاطر الاستثمار يستعرض تقدم سير العمل في كل مشروع مقارنة بالإنجاز الفعلي وفق الجدول الزمني للسيطرة على حالات التأخير. وبناء على ذلك، يتم تحديث النماذج المالية وفق أحدث مدخلات بالسوق لتحليل تأثيرها على معدل العائد الداخلي للمشروع. كما يتم إعداد تحليل للحساسية لتقدير مدى تأثيرها على معدل العائد الداخلي للمشروع في ضوء الحركة السلبية في المتغيرات الرئيسية. كما تقوم الشركة بعمل زيارات ميدانية منتظمة لمواقع المشاريع والالتقاء مع المطورين والمقاولين للوقوف على مراحل التنفيذ.

ولهذا قامت الشركة عام 2011 بإنشاء إدارة مستقلة للمخاطر تم إسناد مسؤوليتها إلى شخص يتمتع بالكفاءة اللازمة لإدارة المخاطر. من الناحية الاستراتيجية، تضع إدارة المخاطر سياسات وإجراءات تحديد مخاطر الشركة المختلفة وللإدارات التابعة لها. ويتبع مدير إدارة المخاطر لجنة الإدارة التنفيذية ويتحمل مسؤولية وضع وتقييم واقتراح التدابير الرقابية لكل المؤسسة والمحفظة الاستثمارية.

يتم التعامل مع مخاطر التشغيل في الشركة عن طريق نظام آلي محدد، يتم ربط مكتب الدعم الفني بالشركة مع إدارة المحاسبة من خلال ذلك النظام، وبهذا يمكن التحكم في التشغيل. وللحد من مخاطر التشغيل قامت الشركة بإعداد دليل للإجراءات الخاصة لتنفيذ العمليات وذلك للحد من مخاطر التشغيل.

## أعمال التدقيق والرقابة الداخلية

أعمال التدقيق والرقابة الداخلية تتم من خلال الاستعانة بأحد مكاتب التدقيق الخارجي المرموقة للقيام؛ حيث يقوم بتزويد الشركة بأعمال أعمال التدقيق والمراجعة الدورية لكافة العمليات والأنشطة التي تزاولها الشركة والمخاطر المرتبطة بها، مما يوفر للشركة ضماناً إضافية للتأكد من سلامة الإجراءات المطبقة لديها والحد من المخاطر المختلفة فضلاً عن تعزيز نظم إدارة المخاطر لديها وتطويرها مستقبلاً.

## الموارد البشرية

تؤمن شركة حياة بأن موظفيها هم أنفس مواردها. وتتمتع الشركة بفريق من المهنيين المتخصصين الموهوبين الذي يضطلعون بدور محوري في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

تدرك شركة حياة جيداً ضرورة الحفاظ على مواردها البشرية وتطويرها باستمرار لكي يكونوا على إحاطة بالبيئة المالية الحالية التي تعمل فيها الشركة والتحديات التي تفرضها هذه البيئة، وذلك لكي نحافظ على ميزتنا التنافسية التي تميزنا عن منافسينا في السوق وتعزيز هذه الميزة أكثر. وتحقيقاً لهذا الغرض تؤمن الشركة بضرورة تحسين المهارات الوظيفية باستمرار من خلال الدورات التدريبية المتنوعة على المدى القصير. وقد قامت الشركة بتكوين فريق ثابت من الموارد البشرية يتميز بمعدل مغادرة منخفض، وذلك عن طريق توفير المكافآت المناسبة وبيئة العمل الودية المشجعة وتحسين المهارات الوظيفية وتوفير فرص النمو. وتضم الشركة في الوقت الراهن عدد من الموظفين الكويتيين الأكفاء وإخوانهم من الجنسيات الأخرى من حملة شهادات الخبرة المعتمدة التي تشمل التحليل المالي وإدارة المخاطر وإدارة الأعمال وغيرها من المؤهلات المعتمدة، ويعملون يداً بيد لإدارة مختلف أنشطة الشركة وأعمالها بدءاً بعمليات الاستثمار متضمنة إدارة العمليات الموارد البشرية والشؤون القانونية والشؤون المالية والإدارية ومتابعة الالتزام وإدارة المخاطر.

### حوكمة الشركات

يؤمن مجلس الإدارة في شركة حياة للاستثمار بأن ضمان تطبيق مبادئ حوكمة الشركات الفعالة يعد أحد أهم العوامل لنجاح أي مؤسسة مالية. وتتمتع الشركة بإطار حوكمة قوي يمثل بشكل تام للمتطلبات هيئة أسواق المال.

في الوقت الحالي، يتألف مجلس إدارة الشركة من خمسة أعضاء منهم (أربعة) أعضاء غير تنفيذيين (بما في ذلك العضو المستقل) يمثلون المساهمين، ويتضمن مجلس الإدارة أعضاء ممثلين عن مؤسسات منتخبة في عضوية مجلس الإدارة، ويمثل وجود مؤسسات كمساهمين رئيسيين في تأسيس الشركة وكأعضاء في مجلس الإدارة تأكيداً على أن ممارسات الحوكمة المطبقة في هذه المؤسسات من شأنها أن تنعكس أيضاً على الممارسة المؤسسية داخل شركة حياة للاستثمار.

ويضم مجلس الإدارة ثلاث لجان فرعية: لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة إدارة المخاطر.

وقد تم تشكيل هذه اللجان طبقاً لإرشادات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال وتضم عضو مستقل، إضافة إلى ذلك، فإن أعمال التدقيق الداخلي في الشركة قد تم إسنادها إلى أحد شركات التدقيق المتخصصة ذات السمعة العالمية في هذا المجال.

ويتم إدارة الشركة من خلال عدد من اللجان المشكلة والتي تتولى دراسة واتخاذ القرارات الهامة والرئيسية للشركة وهي متضمنة لجنة الإدارة التنفيذية ولجنة الائتمان ولجنة إدارة الأصول.

وتولي الشركة اهتماماً خاصاً بإجراءات المطابقة والالتزام الداخلية ويتم إعداد البيانات المالية المتوافقة مع معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات الرقابية الأخرى، كما تقوم الشركة بإعداد وإرسال التقارير إلى بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال وفقاً للمتطلبات المقررة في هذا الشأن بصورة دورية أسبوعياً وشهرياً وربع سنوي وتقوم الشركة بتزويد الجهات الرقابية بالتقارير المطلوبة بدقة وفي المواعيد المحددة له ولم يسجل في حق الشركة أي مخالفة في هذا الشأن.

### خطتنا لعام 2018

تعتمد خطتنا لعام 2018 على استراتيجية العام الماضي؛ ونحن نعتزم التركيز على استراتيجية التخارج. وتصل نسبة الإشغال حاليًا في مجمع النخلة السكني 65% حيث نقوم باستكشاف الآليات المختلفة بشكل فعال (بما في ذلك مسار صندوق الاستثمار المغلق) للتخارج الجزئي من المشروع. وتجدر الإشارة إلى أن المبيعات لا تزال جارية في مشروع فلل حياة الفاخرة في جدة ونتوقع تحقيق تقدم كبير في المبيعات العام المقبل. وقد تم الانتهاء من المجمع السكني المملوك لنا في بعيدا بالكامل ونتوقع أن تبدأ مبيعات الشقق في العام المقبل. ونظرًا لحالة سوق العقارات في لبنان، فإننا نتوقع أن تتم المبيعات بشكل تدريجي خلال عام 2018 قبل أن تزدهر في العام المقبل.

سيتم الاستفادة من التدفقات النقدية في العام المقبل بشكل جزئي لتخفيض الديون وسيتم إعادة توزيع الرصيد على محفظة الاستثمارات التي تعتبر متنوعة حسب فئات الاستثمارات والمناطق الجغرافية. ويتمثل أحد أهدافنا الرئيسية في تصحيح التركيز الإقليمي الحالي والأصول في محفظة استثمارتنا؛ ونخطط للتركيز على ثلاثة فئات من الأصول وهي: الأسهم المدرجة في البورصة وأسهم الملكيات الخاصة والعقارات. وسيتم اختيار مناطق جغرافية متنوعة استنادًا إلى المخاطر المتوقعة وفرص العائدات.

بصفة عامة، اعتبارًا من نهاية السنة المالية 2017، بدأ الاقتصاد العالمي في التحسن وبدأت أسواق الأسهم في جميع أنحاء العالم تحقق ارتفاعات جيدة. وفيما عدا ذلك، فإن التقييمات في أسواق الأسهم ليست ضئيلة وقد بدأت البنوك المركزية مؤخرًا في التقليل من التدابير التحفيزية، ويدرك فريق العمل التابع لنا في شركة حياة هذه الفرص والمخاطر وسوف يتغلب عليها بإذن الله.

**تقرير هيئة الرقابة الشرعية  
للفترة من 2017/01/01 إلى 2017/12/31**

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إلى مساهمي: شركة حياة للاستثمار.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2017/01/01 إلى 2017/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2017/01/01 إلى 2017/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

**هيئة الرقابة الشرعية**

د/علي إبراهيم الراشد  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار  
رئيس هيئة الرقابة الشرعية







التاريخ : 21 / 03 / 2018م

**التقرير التدقيق الشرعي الخارجي  
للفترة المالية من ( 2017/01/01 – 2017/12/31م )**

إلى الجمعية العمومية : شركة حياة للاستثمار  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

**نطاق العمل:**

وفقاً إلى عقد الارتباط الموقع معكم، فإن نطاق العمل يتحدد في التأكد من مدى التزام شركة حياة للاستثمار في تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لقرارات الهيئة الشرعية كما تم بيانها في القرارات والآراء والإرشادات.

**مسؤولية الشركة:**

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبل الهيئة الشرعية للشركة على الإدارة التنفيذية.

**مسؤولية شركة التدقيق الشرعي الخارجي عن البيانات المالية:**

إن مسؤوليتنا تنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى مطابقة معاملات الشركة وأنشطتها لقرارات الهيئة الشرعية للشركة بعد الفحص والإطلاع على العقود والعمليات والتنسيق مع الجهات المسؤولة عن إجراء العمليات بجميع طرق التواصل من الزيارات الميدانية والمراسلات وغيرها وفق الجدول المعد لذلك .  
لقد قمنا بالإطلاع على تقرير هيئة الرقابة الشرعية، كما قمنا بالإطلاع على جميع ما يلزم من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات الزيارات التدقيقية التي نعتبرها ضرورية والتي كانت على النحو التالي : تمت الزيارة السنوية للشركة بتاريخ 2018/03/20 وكانت النتائج الزيارة أن زودتنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بمدى التزام معاملات الشركة وأنشطتها بقرارات الهيئة الشرعية للشركة، وتنفيذها للعقود والمعاملات المعتمدة من الهيئة ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

**رأينا:**

إن جميع العقود والعمليات التي تم فحصها والإطلاع عليها والقواعد المرجعية لتلك العقود والعمليات متوافقة مع قرارات الهيئة الشرعية للشركة ، ولم يتبين لنا أية مخالفات شرعية وفق القواعد المرجعية من قبل الهيئة الشرعية للشركة .

أيضاري ليث العتيقي  
رئيس القطاع الشرعي

Tel. 00965 22 960 565

Fax. 00965 2241 55 69

P.O. Box. 957 Sura

Code. 35710

State of Kuwait



شركة حياة للإستثمار ش.م.ك. (مغلقة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

HAYAT INVEST

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الصفحة	المحتويات
3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
30-8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين  
شركة حياة للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة)  
دولة الكويت

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة حياة للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والحل والشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى. برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي المالية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وعن أوضاعها المالية المجموع وتدقيقها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في بند "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("الميثاق") كما قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها في تاريخ التقرير تتضمن تقرير مجلس الإدارة، ولكن لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا يقدم أي تأكيدات حول النتائج المتعلقة بها بأي شكل. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها. إذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير بشأنها. ليس لدينا ما نشير إليه في تقريرنا بهذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العلل لتلك البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت ومسئولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس الاستمرارية، والإفصاح إن أمكن عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية بالإضافة إلى استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تعتزم الإدارة إما تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها؛ أو إذا كانت لا تمتلك بديلاً واقعياً آخر باستثناء القيام بذلك.

المسؤولون عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى مستوى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر، بصورة فردية أو مجمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على أسلوب الشك المهني خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر بالإضافة إلى الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تزيد عن تلك الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالتدقيق لوضع إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول مدى فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي قد يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نلفت الانتباه إلى ذلك في تقرير مراقب الحسابات حول الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو يجب علينا تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. تستند نتائجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العلل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إن مسؤوليتنا هي إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المقرر لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية تم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

## التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى

كذلك فإتينا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية وأن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد فيدفاتر المحاسبية للشركة. لم يرد لعلنا أية مخالفات، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.

كذلك نبين أنه خلال أعمال التدقيق، لم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته بخصوص النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به، أو للقانون رقم 7 لسنة 2010، وتعديلاته، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي المجموع.



د. رشيد القناعي

مراقب حسابات - ترخيص رقم 130 فئة "أ"  
من كي بي إم جي صافي المطوع وشركاه  
عضو في كي بي إم جي العالمية

الكويت في 27 مارس 2018

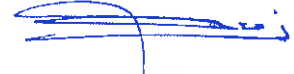
د. رشيد محمد القناعي  
مرخص تحت رقم (130) فئة أ



بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	الايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
36,841	348,901	4	الموجودات
90,134	90,134		التقذ والتقذ المعادل
4,485,465	4,408,826	5	استثمارات متاحة للبيع
80,309,906	63,644,091	6	عقارات استثمارية
6,524,880	6,479,099	7	استثمار في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
4,571,469	-	16	موجودات أخرى
<u>96,018,695</u>	<u>74,971,051</u>		عقار محتفظ به للبيع
			إجمالي الموجودات
15,673,720	14,237,693	8	المطلوبات
1,928,980	1,426,608	9	دائنو تمويل إسلامي
<u>17,602,700</u>	<u>15,664,301</u>		مطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات
15,000,000	15,000,000	10	حقوق الملكية
6,494,622	6,494,622	10	رأس المال
6,494,622	6,494,622	10	احتياطي إجباري
6,366,948	5,222,506		احتياطي اختياري
44,059,803	26,095,000		احتياطي ترجمة العملات الأجنبية
78,415,995	59,306,750		أرباح مرحلة
<u>96,018,695</u>	<u>74,971,051</u>		إجمالي حقوق الملكية
			إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.


د. نبيل أحمد المناعي  
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	الإيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			إيرادات التشغيل
915,737	(447,946)	12	صافي (خسائر) / إيرادات الاستثمار
36,546	30,850	15	إيرادات أتعاب وعمولات
			حصة من (خسائر) / أرباح شركات تم المحاسبة عنها بطريقة
1,610,294	(15,585,387)	6	حقوق الملكية
<u>2,562,577</u>	<u>(16,002,483)</u>		إجمالي (خسائر) / إيرادات التشغيل
			مصاريف التشغيل وأعباء أخرى
(896,340)	(624,762)		تكاليف موظفين
(4,842)	(4,511)		الاستهلاك والإطفاء
(634,095)	(853,625)		تكاليف التمويل
(187,588)	(479,422)	13	مصاريف أخرى
<u>(1,722,865)</u>	<u>(1,962,320)</u>		إجمالي مصاريف التشغيل والأعباء الأخرى
			(الخسارة) / الربح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة
839,712	(17,964,803)		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
-	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(7,557)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,027)	-		الزكاة
<u>823,128</u>	<u>(17,964,803)</u>		صافي (خسارة) / ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر:
			البود التي يعاد تصنيفها أو يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح
			أو الخسائر:
681,647	(1,144,442)		فروق ترجمة العملات الأجنبية
<u>681,647</u>	<u>(1,144,442)</u>		(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة
1,504,775	(19,109,245)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
<u>5.49</u>	<u>(119.77)</u>	14	ربحية السهم الأساسية والمخفلة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

	احتياطي الأرباح مرحلة ديون كويتي	احتياطي ترجمة صلات أجنبية ديون كويتي	احتياطي اختباري ديون كويتي	احتياطي إجمالي ديون كويتي	رأس المال ديون كويتي
76,911,220	43,404,617	5,685,301	6,410,651	6,410,651	15,000,000
823,128	823,128	-	-	-	-
681,647	-	681,647	-	-	-
1,304,775	823,128	681,647	-	-	-
-	(167,942)	-	83,971	83,971	-
78,415,995	44,059,803	6,366,948	6,494,622	6,494,622	15,000,000
78,415,995	44,059,803	6,366,948	6,494,622	6,494,622	15,000,000
(17,964,803)	(17,964,803)	-	-	-	-
(1,144,442)	-	(1,144,442)	-	-	-
(19,109,245)	(17,964,803)	(1,144,442)	-	-	-
59,306,750	26,095,000	5,222,506	6,494,622	6,494,622	15,000,000

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاح
823,128	(17,964,803)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة) / ربح السنة
4,842	4,511	تسويات:
1,740	-	الاستهلاك والإطفاء
(1,610,294)	15,585,387	خسارة بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حصاة في خسارة / (ربح) استثمار في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(977,031)	578,785	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
634,095	853,625	تكاليف تمويل
88,563	92,797	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,557	-	مخصص حصاة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
9,027	-	مخصص الزكاة
(1,018,373)	(849,698)	
(4,066)	41,270	التغير في:
592,349	(636,805)	موجودات أخرى
(430,090)	(1,445,233)	مطلوبات أخرى
(26,323)	(22,378)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(456,413)	(1,467,611)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
-	4,571,469	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
27,901	-	متحصلات نقدية من بيع عقار محتفظ به بغرض البيع
(159,932)	(502,146)	المحصل من بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(132,031)	4,069,323	إضافات إلى عقارات استثمارية صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
60,169	(2,289,652)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
60,169	(2,289,652)	إعادة سداد دائني تمويل إسلامي
(528,275)	312,060	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
565,116	36,841	النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
36,841	348,901	النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. تأسيس الشركة ونشاطها

شركة حياة للإستثمار ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة") هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست في دولة الكويت في 21 ديسمبر 2008. وتم تسجيلها كشركة استثمارية لدى بنك الكويت المركزي في 17 فبراير 2009، وتعمل تحت رقابة هيئة أسواق المال وفقاً لللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 المتعلق بإنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة له.

تم تسجيل الشركة في السجل التجاري في 30 ديسمبر 2008 تحت رقم 330034.

يقع المقر الرئيسي للشركة في الكويت وعنوانها المسجل هو برج الجون الدور 11 - 12، شارع فهد السالم، دولة الكويت.

تقوم الشركة بصورة رئيسية بممارسة الأنشطة الاستثمارية وتقوم بعملياتها وفقاً لعقد التأسيس ونظامها الأساسي وبما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي:

- الاستثمار في القطاعات التجارية والعقارية والصناعية والزراعية والخدمية، وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات أو شراء أسهم وصكوك هذه الشركات.
- إدارة أموال الشركات والمؤسسات والهيئات العامة والخاصة والأفراد واستثمار هذه الأموال في مختلف القطاعات الاقتصادية بما فيها إدارة المحافظ المالية والعقارية.
- تقديم وإعداد الدراسات والاستشارات الفنية والاقتصادية والتقييمية، ودراسة المشاريع المتعلقة بالاستثمار وإعداد الدراسات وتأسيس الشركات لحساب الغير.
- الوساطة في معاملات متوافقة مع الشريعة الإسلامية.
- القيام بالأعمال الخاصة بوظائف مدير الإصدار للأسهم والصكوك التي تصدرها الشركات والهيئات والجهات الحكومية وغير الحكومية، والقيام بأعمال أمناء الاستثمار بما في ذلك إدارة الإصدارات وإدارة عمليات الاكتتاب فيها، وتلقي وتنظيم الاكتتاب.
- التمويل والوساطة في عمليات التجارة الدولية.
- منح التمويل للغير مع مراعاة أصول السلامة المالية في منح التمويل، ومع المحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة طبقاً للشروط والقواعد والحدود التي يضعها بنك الكويت المركزي ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- التعامل والمتاجرة في سوق القطع الأجنبي وسوق المعادن الثمينة داخل دولة الكويت وخارجها لحساب الشركة.
- مزاوله جميع الأعمال المتعلقة بتداول وحفظ الأوراق المالية، بما في ذلك بيع وشراء الأوراق المالية والصكوك وأسهم وصكوك الشركات والهيئات الحكومية والمحلية والدولية، في الداخل والخارج.
- القيام بكافة الخدمات التي تساعد على تطوير وتدعيم قدرة السوق المالي والنقدي في دولة الكويت وتلبية حاجاته، وذلك في حدود القانون وتعليمات وقرارات بنك الكويت المركزي ذات العلاقة.
- تملك حقوق الملكية الصناعية وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية والرسوميات التجارية وحقوق الملكية الأدبية والفكرية المتعلقة بالبرامج واستغلالها وتأجيرها.
- إدارة المحافظ الدولية واستثمار وتنمية الأموال في العمليات التجارية لحسابها ولحساب الغير طبقاً للقوانين والقرارات ذات الصلة.
- استثمار أموالها في مختلف أوجه الاستثمار التي يقرها بنك الكويت المركزي، وبصفة رئيسية التمويل الإسلامي.
- إنشاء صناديق الاستثمار لحسابها ولحساب الغير وطرح وحداتها للاكتتاب والقيام بوظيفة أمين الاستثمار أو مدير الاستثمار للصناديق الاستثمارية في الداخل والخارج طبقاً للقوانين والقرارات السارية في هذا الخصوص.
- مزاوله أي نشاط آخر يهدف لتنمية ودعم السوق المالي والنقدي في دولة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة شركة حياة للإستثمار ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة (يشار إليهم بـ "المجموعة" وبصفة فردية بـ "شركات المجموعة") وحصه المجموعة في الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

فيما يلي تفاصيل شركات المجموعة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة كما في 31 ديسمبر 2016:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		النشاط الرئيسي
		2016	2017	
شركة تخضع لسيطرة مشتركة شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. شركة قلل حياة ذ.م.م.	السعودية السعودية	50%	50%	العقارات العقارات
الشركات التابعة شركة حياة للإنشاءات ش.م.ل. إموبيليار بيريتوس إس إيه	لبنان بنما	100%	100%	أعمال إنشائية العقارات

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس الإدارة في 22 مارس 2018. ولمساهمي الشركة الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

2. أسس الأعداد

(أ) الأساس المحاسبي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة للاستخدام من قبل دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي. وتتطلب تلك القواعد تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 حول المخصص المجمع للانخفاض في القيمة والتي تحل محلها متطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام.

إن مخصص الانخفاض في القيمة الخاص بالتسهيلات الائتمانية يتفق في كافة النواحي الجوهرية مع متطلبات بنك الكويت المركزي والمعايير الدولية للتقارير المالية حول المخصص المحدد. إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب الحد الأدنى للمخصص العام بنسبة 1% للتسهيلات النقدية و0.5% للتسهيلات غير النقدية، بالصافي بعد استبعاد بعض فئات الضمان، والتي ينطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لمخصص محدد (إيضاح 3 (ك)).

إضافة إلى ذلك، فإن البيانات المالية المجمعة تلتزم كذلك بالأحكام ذات الصلة من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

(ب) أسس القياس

تم إعداد تلك البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء البنود التالية الواردة في بيان المركز المالي المجمع والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛
- الاستثمارات المتاحة للبيع؛
- العقارات الاستثمارية.

(ج) عملة التعامل والعرض

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي عملة التعامل للمجموعة. وتقرب كافة المعلومات المالية المعروضة بالدينار الكويتي إلى أقرب دينار كويتي.

التغيرات في السياسات المحاسبية (د)

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات التالية السارية خلال السنة.

مبادرات الإفصاح (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7)

تتطلب التعديلات تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل بما في ذلك التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

*التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2012-2014*

تشمل التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2012-2014 عددًا من التعديلات على مختلف المعايير الدولية للتقارير المالية، والتي نلخصها فيما يلي:

*المعيار الدولي للتقارير المالية 12: الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى*

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 تقدم إرشادات إضافية لمتطلبات الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى والتي تنطبق أيضا على الحصص المصنفة كمحتفظ بها للبيع أو التوزيع.

استخدام التقديرات والأحكام (هـ)

عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وتقديرات واقتراضات، والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والاقتراضات الضمنية بصفة مستمرة. ويتم إدراج التغيرات في التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

الأحكام (i)

إن المعلومات حول الأحكام والتقديرات المستخدمة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أبلغ الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة مبينة في الإيضاحات التالية:

تصنيف الأدوات المالية

يتعين على الإدارة أن تقرر عند شراء الأدوات المالية ما إذا كان يتم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وضم مدينة. وعند اتخاذ الأحكام تأخذ المجموعة في الاعتبار الغرض الأساسي من اقتناء تلك الأداة وكيف تنوي إدارتها ومراقبة أدائها.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على الظروف الخاصة ونية الإدارة. إن العقار الذي يتم الاحتفاظ به لإعادة البيع في إطار الأعمال الاعتيادية أو الذي يكون في مرحلة التطوير لغرض البيع يتم تصنيفه كمخزون. إن العقار المحتفظ به بغرض اكتساب إيرادات إيجارية أو ترقيها لارتفاع قيمته الرأسمالية أو كلاهما يتم تصنيفه كعقار استثماري. إن العقار المحتفظ لاستخدامه في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية يتم تصنيفه كممتلكات ومعدات.

## (ii) الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات والتي لها مخاطر كبيرة بما يؤدي إلى تعديل جوهري في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 تتضمن:

- اختبار الانخفاض في القيمة: الافتراضات الأساسية التي تقوم عليها المبالغ القابلة للاسترداد، بما في ذلك المبالغ القابلة للاسترداد.
- تحقق المخصصات وقياسها: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.

## قياس القيمة العادلة

يوجد عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للمجموعة يتطلب قياس القيمة العادلة، لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين، تستخدم المجموعة قدر الإمكان بيانات السوق التي يمكن قياسها. يتم تصنيف القيمة العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتماثلة.

- المستوى الثاني: مدخلات تختلف عن الأسعار المعلنة ضمن المستوى الأول التي يمكن قياسها للموجودات والمطلوبات إما بطريقة مباشرة (مثل: الأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (مثل: مشتقة من الأسعار).

- المستوى الثالث: مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات الأسواق التي يمكن قياسها (مدخلات غير قابلة للقياس).

في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين في مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة ككل في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وفقاً لأدنى مستوى للمدخلات التي تكون ذات أهمية بالنسبة للقياس ككل.

تقوم المجموعة بإثبات التحولات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية الفترة المحاسبية التي يحدث خلالها التغيير.

إن إيضاح 5 للعقارات الاستثمارية، يتضمن مزيد من المعلومات حول الطريقة المستخدمة للتوصل إلى القيمة العادلة.



## 3. السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء التغيرات المبينة في إيضاح 2 (د)، قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بثبات لجميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة.

## (أ) أسس التجميع

## الشركات التابعة

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. تسيطر المجموعة على شركة معينة عندما تتعرض أو يترتب لها حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع تلك الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة، من تاريخ بدء السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة. السياسات المحاسبية للشركات التابعة وشركات المحاصة تتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

## فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة معينة، تقوم المجموعة باستبعاد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مهيمنة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في بيان الأرباح أو الخسائر. إن أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

## الاستثمار في شركات محاسب عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية

إن حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية تتألف من حصص في مشاريع مشتركة. المشروع المشترك هو ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيبات، بدلاً من الحقوق في موجوداتها والالتزام بمطلوباتها.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة. إن تكلفة الاستثمار تتضمن تكاليف المعاملات. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تتضمن البيانات المالية المجمعة حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الدخل الشامل الأخر للشركة المستثمر بها المحاسب عنها بحقوق الملكية، حتى تاريخ انتهاء السيطرة المشتركة.

## معاملات مستبعدة عند التجميع

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركة التي تم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية مقابل الإستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط في حالة عدم وجود دليل على انخفاض القيمة.

## (ب) النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من الأرصدة النقدية وودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلي لمدة ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء التي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة العادلة، ويتم استخدامها من قبل المجموعة في إدارة الالتزامات قصيرة الأجل.

**ج) ودائع لأجل لدى البنوك**

تشتمل الودائع لأجل لدى البنوك على الودائع المحتفظ بها في البنوك، ذات آجال استحقاق أقل من سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ، والتي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في قيمتها العادلة وتستخدم من قبل المجموعة في إدارة التزاماتها قصيرة الأجل

**د) الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كانت محتفظ بها بغرض المتاجرة أو مصنفة بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبني. يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا قامت المجموعة بإدارة تلك الاستثمارات واعتمدت في قرارات البيع والشراء على أساس قيمتها العادلة وفقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الاستثمار الموثقة لدى المجموعة. يتم تسجيل تكاليف المعاملة المرتبطة بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات عليها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

بعد الاعتراف المبني، يتم قياس كافة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

**هـ) الاستثمارات المتاحة للبيع**

يتم إثبات تلك الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً أي تكاليف معاملات مرتبطة بها مباشرة. ولاحقاً للتسجيل المبني، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع تسجيل التغيرات عليها بخلاف خسائر انخفاض القيمة وفروق صرف العملات الأجنبية على أدوات الدين في الدخل الشامل الآخر وتسجل متراكمة في احتياطي القيمة العادلة.

إن الاستثمارات في أدوات الملكية التي ليس لها سعر سوقي معن في سوق نشط والتي لا يمكن قياسها بصورة موثوق بها تقاس بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

عند استبعاد تلك الموجودات، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

**و) عقارات استثمارية**

العقار الاستثماري هو عقار محتفظ به إما لتحقيق إيرادات من تأجيره أو إرتفاع قيمته الرأسمالية أو لكلا الغرضين، ولكن ليس بغرض بيعه في إطار النشاط الإعتيادي للأعمال، أو لاستخدامه في إنتاج أو توريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم تسجيل العقار الاستثماري قيد الإنشاء مبدئياً بالتكلفة ويتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة. التغيرات في القيمة العادلة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. إن التغيرات في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري قيد الإنشاء في أي فترة محددة سوف يتضمن الإضافات المدرجة بالتكلفة والتغيرات في القيمة العادلة للعقار.

## (ز) موجودات أخرى

يتم إدراج الموجودات الأخرى بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 3 (ك)) باستثناء ما يلي:

## i. موجودات غير ملموسة

تمثل الموجودات غير الملموسة تراخيص برامج الكمبيوتر. يتم إدراج برامج الكمبيوتر التي حصلت عليها للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة (إيضاح 3 (ي)).

ويتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد تلك النفقات من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد المتعلق بها. يتم تسجيل كافة النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع عند تكبدها.

يتم إثبات الإطفاء في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لتراخيص البرامج من تاريخ توافرها للاستخدام. الأعمار الإنتاجية المقدرة لتراخيص برامج الكمبيوتر هي ثلاثة سنوات.

## ii. ممتلكات ومعدات

## التحقق والقياس

يتم قياس الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسائر إنخفاض في القيمة (إيضاح 3 (ك)). تتضمن التكلفة النفقات التي تتعلق بصورة مباشرة بشراء الأصل.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع بند من الممتلكات والمعدات من خلال مقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

## الاستهلاك

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لكل بند من الممتلكات والمعدات ويتم تحميلها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع باستخدام طريقة القسط الثابت.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات هو كما يلي:

أثاث مكتب وديكورات	5 سنوات
معدات مكتبية	5 سنوات
أجهزة كمبيوتر	3 سنوات

يتم مراجعة طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية بتاريخ التقرير.

**ح) دائنو تمويل إسلامي****i. مرابحة**

يمثل دائنو المرابحة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة للموجودات التي تم شراؤها بموجب اتفاقيات المرابحة. يدرج دائنو المرابحة على أساس صافي المبلغ المستحق للدفع. يتم إثبات الأرباح المستحقة كمصروفات على أساس نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح والرصيد القائم. ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع كمصروفات.

**ii. وكالة**

دائنو الوكالة تتضمن المبالغ المستثمرة لدى أطراف أخرى بموجب ترتيبات عقد الوكالة للمعاملات الآجلة من قبل هذه الأطراف في مختلف المنتجات الاستثمارية الإسلامية. يتم الاعتراف بدائنو الوكالة ميدنياً بالتكلفة ولاحقاً يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

**ط) المطلوبات الأخرى**

يتم إدراج المطلوبات الأخرى بالتكلفة المطفأة.

**ي) تحقق الإيرادات****إيرادات التمويل الإسلامي**

يتم الاعتراف بإيرادات الوكالة على أساس نسبي زمني، مع الأخذ في الاعتبار أصل المبلغ القائم والمعدلات المطبقة للربح المتوقع باستخدام معدل الربح الفعلي.

**إيرادات الأتعاب والعمولات**

تمثل إيرادات الأتعاب والعمولات إدارة الأصول المكتسبة من قبل المجموعة على أنشطة الأمانة. يتم الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات على أساس الاستحقاق.

**إيرادات توزيعات أرباح**

تتحقق الإيرادات من توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

**ك) الانخفاض في القيمة****i. الموجودات المالية**

يتم تقييم الأصل المالي بتاريخ كل بيان مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض قيمته. يتم اعتبار أن الأصل المالي قد انخفضت قيمته في حال وجود دليل موضوعي أن حدث أو أكثر كان لهم تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل. يتم فحص الموجودات المالية الهامة بصورة فردية للانخفاض في القيمة على أساس إفرادي. ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية بشكل جماعي في مجموعات لها نفس سمات مخاطر الائتمان. يتم إثبات كافة خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة في حال أمكن ربط العكس بصورة موضوعية بحدث يقع بعد تحقق خسائر انخفاض القيمة.

إضافة إلى ذلك ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1% على كافة التسهيلات الائتمانية النقدية، بالصافي بعد استبعاد بعض فئات الضمانات التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لإحتساب مخصصات معينة.

## ii. الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة بتاريخ كل بيان مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على انخفاض القيمة. فإذا وجد هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل.

تمثل القيمة القابلة للإسترداد للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له القيمة الأعلى بين القيمة التشغيلية والقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع. عند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حال تم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له بأنها أقل من القيمة الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له إلى القيمة القابلة للإسترداد. ويتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم تقدير خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة بتاريخ كل بيان مالي لأي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة في حال وجود تغير في التقديرات تم استخدامه لتحديد القيمة القابلة للإسترداد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للموجودات عن القيمة الدفترية التي قد يتم تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

## العاملات الأجنبية

(ل)

## المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى عملات التعامل لشركات المجموعة حسب أسعار الصرف في تواريخ المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى عملة التعامل حسب سعر الصرف في تاريخ بيان المركز المالي. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف المساندة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم إدراج فروق صرف العملات الأجنبية عموماً في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. لا يتم ترجمة البنود غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها استناداً إلى التكلفة التاريخية.

## العمليات الأجنبية

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف المساندة في تاريخ بيان المركز المالي. كما يتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم إثبات فروق العملات الأجنبية في الدخل الشامل الأخر، ويتم عرضها في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية.

عندما يتم استبعاد عملية أجنبية بكاملها أو جزء منها بحيث فقدان تلك السيطرة، فإن المبلغ المتركم في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية المتعلق بتلك العملية الأجنبية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الأرباح أو الخسائر كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. عندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء من حصتها في شركة تابعة مع الاحتفاظ بالسيطرة، فإن النسبة ذات الصلة من المبلغ المتركم يتم إعادة الحصص غير المسيطرة.

عندما يكون من المقرر سداد بند نقدي مستحق من أو إلى عملية أجنبية وليس مخططاً ولا يحتمل سداده في المستقبل القريب، فإن فروق صرف العملات الأجنبية الناتجة عن هذا البند النقدي تشكل جزءاً من صافي الإستثمار في عملية أجنبية وبالتالي يتم إثبات تلك الفروق في الدخل الشامل الأخر ويتم عرضها في احتياطي ترجمة العملات الأجنبية.

**م) مزايا الموظفين**

يستحق الموظفون مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي على أساس مدة الخدمة المتراكمة وآخر راتب والعلاوات المدفوعة الأخرى. إن هذا المخصص لهذا الالتزام غير الممول يمثل خطة تقاعدية ذات منافع محددة.

**الموظفون الكويتيون**

إن حقوق التقاعد والحقوق الاجتماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والتي يتم بموجبها تحصيل اشتراكات شهرية من المجموعة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الرواتب. يتم تحميل حصة المجموعة من المساهمات في هذا النظام وهو نظام تقاعدي ذو مساهمات محددة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع في السنة المرتبطة بها.

**ن) مخصصات**

يتم تحقق المخصص في حال كان على المجموعة، نتيجة لحدث ماضي، التزامات قانونية حالية أو استدلالية يمكن تقديرها بشكل موثوق فيه ويكون من المحتمل أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفق منافع اقتصادية خارج المجموعة.

**س) موجودات الامانة**

لا يتم التعامل مع الموجودات المحتفظ بها على سبيل الأمانة على أنها من موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم ادراجها ضمن بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها في الايضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

**ع) الضريبة**

الشركة مسجلة في دولة الكويت. بموجب أحكام القوانين الكويتية، فاته لا يستحق على الشركة ضريبة دخل أو ضريبة عقارية أو ضرائب الشركات أو ضريبة أرباح رأسمالية أو ضرائب أخرى.

يجوز أن تخضع إيرادات الاستثمار والأرباح الرأسمالية المستلمة من قبل الشركة إلى محجوز الضمان المفروض في بلد التأسيس. يتم تسجيل هذه الإيرادات أو الأرباح مطروحاً منها محجوز الضمان الضريبي في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع.

**ف) مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

يتعين على الشركة المساهمة بحصة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي. يتم تسجيل حصة مساهمة الشركة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف في العنة التي يتعين فيها المساهمة بهذه الحصة. يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من صافي الربح ويستثنى منها 10% من صافي الأرباح كمخصص للاحتياطي الإجمالي حتى يصل مجموعه إلى 50% من رأس المال، ومن ثم يتوقف هذا الاستثناء ويتم احتساب حصة المؤسسة على كامل صافي الربح. كما يتم استثناء أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة عند احتساب الحصة.

**ص) الزكاة**

يتم احتساب مساهمة الزكاة والمنصوص عليها وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لعام 2006 وتفيد في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع.

(ق) المعايير الجديدة الصادرة ولكن لم تسري بعد

يوجد عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بتطبيقها مبكراً، إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات من العقود مع العملاء

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 15 يحل محل معيار المحاسبة الدولي 18 "الإيرادات"، ومعيار المحاسبة الدولي 11 "عقود الإنشاءات" وتفسيرات محاسبية مختلفة تتعلق بالإيرادات، وهو يوفر نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء. الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الأداء في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء كما وردت بالعقد.
- تسجيل الإيرادات عند قيام المنشأة بتلبية التزامات الأداء.

قامت إدارة المجموعة بتقييم العقود القائمة مع العملاء، وترى أن المعيار الدولي للتقارير المالية 15 ليس له أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" (2014) وهو ما يمثل إتمام خطته لاستبدال معيار المحاسبة الدولي 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يُنم المعيار الجديد تغييرات واسعة النطاق على إرشادات معيار المحاسبة الدولي 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الأصول المالية، ويقدم أيضاً نموذج "خسارة ائتمانية متوقعة" جديد خاص بانخفاض قيمة الأصول المالية. كما يوفر المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إرشادات جديدة حول تطبيق محاسبة التحوط.

فيما يلي المجالات الرئيسية للأثر المتوقع في هذه المرحلة:

- إن تصنيف وقياس الأصول المالية للشركة سوف يحتاج إلى مراجعة بناء على المعايير الجديدة التي تراعي التغيرات النقدية التعاقدية للأصول ونموذج الاعمال الذي يتم فيه ادارتها.
- إن أي انخفاض في القيمة ميني على خسارة ائتمانية متوقعة سوف يحتاج إلى تسجيل على الذمم التجارية المدينة للمجموعة والاستثمارات في الأصول من نوع الديون المصنفة حالياً كاستثمارات متاحة للبيع ومحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعايير الجديدة.
- لم يعد بالإمكان قياس الاستثمارات في أسهم بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة وجميع هذه الاستثمارات سوف يتم قياسها عوضاً عن ذلك بالقيمة العادلة. سوف يتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر ما لم تقم الشركة بوضع تصنيف نهائي لا رجعة فيه لعرضها في الدخل الشامل الأخر.
- إذا استمرت الشركة باختيار خيار القيمة العادلة لبعض المطلوبات المالية، عندها سوف يتم عرض تغيرات القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر إلى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغيرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالشركة.

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية: مقاسة بالتكلفة المطلقة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن المعيار يستبعد الفئات الحالي ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 وهي: محتفظ بها حتى الاستحقاق، وقروض ومديون، ومتاحة للبيع.

كما أن الأرباح أو الخسائر الناتجة من القياس اللاحق للأدوات المالية من نوع الديون التي تُقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر سوف يتم الاعتراف بها في حقوق الملكية، وسوف يتم تحويلها إلى الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد أو إعادة التصنيف.

غير أنه سوف يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن القياس اللاحق للأصول المالية من نوع الأسهم ضمن حقوق الملكية ولن يتم تحويلها إلى الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد. سوف يستمر الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح الناتجة عن هذه الأصول ضمن الأرباح أو الخسائر.

استنادًا إلى تحليل الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، بالإضافة إلى الظروف القائمة في ذلك التاريخ، قامت إدارة المجموعة بتحديد أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة على النحو التالي:

#### التصنيف والقياس

تمتلك المجموعة حاليًا استثمار في أسهم غير مدرجة. وترى الإدارة أن هذا الاستثمار في أسهم سوف يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر نظرًا لأن هذا الاستثمار يقع ضمن فئة التصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. سوف تتم المحاسبة بشكل مباشر عن تغيرات القيمة العادلة لهذا الاستثمار في أسهم ضمن الدخل الشامل الآخر وحقوق الملكية. لن يتم تحويل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستثمار في أسهم إلى بيان الأرباح أو الخسائر عند القياس اللاحق أو الاستبعاد. علاوة على ذلك، لم تعد هذه الاستثمارات خاضعة لاختبار انخفاض القيمة.

إن الموجودات المالية للمجموعة من نوع الديون تتألف بشكل رئيسي من الموجودات الأخرى والنقد والنقد المعادل. يتم الاحتفاظ بتلك الموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية، ومن المتوقع أن تؤدي إلى وجود تدفقات نقدية تمثل مدفوعات مبلغ الدين الأصلي والفائدة فقط. قامت الإدارة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لهذه الأدوات واستنتجت أن تلك الخصائص تستوفي معايير القياس بالتكلفة المطفأة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ونتيجة لذلك، فإنه ليس مطلوبًا إعادة تصنيف تلك الأدوات.

ونتيجة للتصنيفات الجديدة، سوف يتم إعادة تصنيف الاستثمارات في أسهم البالغة 90,134 دينار كويتي من متاحة للبيع إلى بالقية العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولن يكن لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 – عقود التأجير

يُقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 16 نموذجًا فريدًا مسجلًا ضمن الميزانية العمومية لدى المستأجرين. يقوم المستأجر بتسجيل الحق باستخدام الأصل الذي يُمثل الحق باستخدام الأصل المتضمن ومطلوبات الأصل التي تمثل الالتزام بتقديم دفعات التأجير. هنالك إعفاءات اختيارية لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير ذات القيمة المنخفضة. تظل محاسبة المؤجر مشابهة للمعيار الحالي – أي أن المؤجر يستمر بتصنيف عقود التأجير كمقود تأجير تمويلي وتشغيلي.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 التعليمات الحالية لعقود التأجير بما فيها معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية 4 تحديد ما إذا كانت الترتيبات تحتوي على عقود تأجير وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 عقود التأجير التشغيلي – الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم وجود المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد التأجير. يسري هذا المعيار على القترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يُسمح بالتطبيق المبكر على المنشآت التي تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من العقود مع العملاء بتاريخ أو قبل التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16.

قامت إدارة المجموعة بتقييم عقود الإيجار الحالية، وترى أن المعيار الدولي للتقارير المالية 15 ليس له أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



**التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017**

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: "دمج الأعمال" والمعيار الدولي للتقارير المالية 11 "القرتبيات المشتركة"

يوضح المعيار كيفية محاسبة الشركة عن زيادة حصتها في عملية مشتركة تستوفي تعريف عمل تجاري.

- إذا احتفظ أحد الأطراف بسيطرة مشتركة (أو حصل عليها)، فلن يتم حينها إعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً.
- إذا حصل أحد الأطراف على سيطرة، تعد المعاملة حينها بمثابة دمج أعمال تم تحقيقه على مراحل، ويقوم الطرف المشتري بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة.

**معيار المحاسبة الدولي 12 "ضرائب الدخل"**

يوضح المعيار أن كافة نتائج توزيعات الأرباح فيما يتعلق بضريبة الدخل (بما في ذلك مدفوعات الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية)، يتم إثباتها بشكل متسق مع المعاملات التي نتج عنها الأرباح القابلة للتوزيع، أي في بيان الأرباح أو الخصائر أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

**معيار المحاسبة الدولي 23: تكاليف الاقتراض**

يوضح المعيار أن مجموعة القروض العامة المستخدمة في احتساب تكاليف الاقتراض المؤهلة لا تستثنى سوى القروض التي تمول الموجودات المؤهلة تحديداً والتي لا تزال قيد التطوير أو تحت الإنشاء. إن القروض التي كانت تهدف إلى تمويل الموجودات المؤهلة تحديداً والتي تُعد في الوقت الحالي جاهزة للاستخدام في الغرض المحدد لها أو للبيع، أو أي موجودات غير مؤهلة، يتم إدراجها في تلك المجموعة العامة. وحيث أن تكاليف التطبيق بآثر رجعي قد تخطى مزاياه، يتم تطبيق التغييرات بآثر مستقبلي على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد تاريخ اعتماد المنشأة للتعديلات.

**التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016**

تسري هذه التحسينات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

**معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة**

يقدم هذا المعيار الإرشادات المتعلقة بالتفسيرات التالية:

- إن منشأة رأس المال المشترك أو غيرها من المنشآت المؤهلة قد تلجأ إلى قياس استثماراتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويمكن أن يتم هذا الاختيار على أساس كل حالة استثمار على حدة.
- يمكن للشركة غير الاستثمارية المستمرة الاحتفاظ بالمحاسبة بالقيمة العادلة المطبقة من قبل شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري على شركاتها التابعة. ويمكن أن يتم هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

## 4. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
36,841	138,901	النقد والأرصدة لدى البنوك
-	210,000	ودائع لأجل ذات آجال استحقاق امددة ثلاثة أشهر أو أقل
<u>36,841</u>	<u>348,901</u>	

كما في 31 ديسمبر 2017، بلغ معدل الفائدة الفعلي على الودائع لأجل المحتفظ بها لدى طرف ذي صلة 2.417% سنويًا.

## 5. عقارات استثمارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,881,219	4,485,465	الرصيد في 1 يناير
159,932	502,146	إضافات إلى عقارات استثمارية
977,031	(578,785)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 12)
38,752	-	ربح ترجمة عملات أجنبية
(4,571,469)	-	إعادة التصنيف إلى عقار محتفظ به للبيع
<u>4,485,465</u>	<u>4,408,826</u>	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس القيمة الأقل بين التقييمين كما في 31 ديسمبر 2017 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من المختصين في هذا القطاع في تقييم هذا النوع من الاستثمار العقاري.

إن قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تم تصنيفها وفقاً للمستوى 2 على أساس المدخلات لأسلوب التقييم المتبع. لأغراض قياس القيمة العادلة، تم استخدام مبدأ الاستبدال من قبل المقيم، الذي يعكس التوقعات الحالية للسوق بشأن تكلفة الاستبدال المستقبلية المقدرة في الدولة التي تقع فيها العقارات الاستثمارية.

في 2016، قامت المجموعة بتغيير تصنيف عقار من عقار استثماري إلى عقار محتفظ به للبيع بعد الالتزام بخطة من أجل بيع العقار (إيضاح 16).

## 6. استثمار في شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية

لدى الشركة مشروعين مشتركين، ويتم المحاسبة عن كليهما بطريقة حقوق الملكية.

شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م.	شركة فلل حياة ذ.م.م.	النشاط الرئيسي الملكية المكان الرئيسي لمزاولة الأعمال / بلد التأسيس
العقارات %50 السعودية	العقارات %50 السعودية	

تم هيكلة شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م. ككيانين منفصلين وتمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة 50% في كل منهما. ووفقاً لذلك، قامت المجموعة بتصنيف حصتها في شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م. كمشاريع مشتركة. وفقاً للاتفاقية التي تأسست بموجبها شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م.، فقد اتفقت المجموعة مع المستثمر الأخر في المشروع المشترك على مساهمة كل منها بنسبة 50% وكذلك اتخاذ أية قرارات بصورة مشتركة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م. كما يقارن الجدول أيضاً بين ملخص المعلومات المالية والقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م.

شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م.		شركة فلل حياة ذ.م.م.	
2017	2016	2017	2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
189,615,320	227,731,315	-	-
13,767,347	13,426,573	16,574,050	-
(53,435,388)	(57,351,392)	(11,932,614)	-
(25,485,305)	(23,186,686)	(2,771,958)	(16,699,272)
124,461,974	160,619,810	2,826,207	(125,222)
62,230,987	80,309,905	1,413,104	(2,025)
62,230,987	80,309,905	1,413,104	1
الإيرادات			
(26,659,825)	11,268,584	10,754,475	-
(7,481,485)	(8,043,946)	(7,783,940)	(128,770)
(34,141,310)	3,224,638	2,970,535	(128,770)
(17,070,655)	1,612,319	1,485,268	(2,025)
80,309,905	78,053,918	1	2,026
(17,070,655)	1,612,319	1,485,268	(1,773)
(1,008,263)	643,668	(72,165)	(252)
62,230,987	80,309,905	1,413,104	1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

## 7. موجودات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,415,053	6,415,053	مبلغ مقدم للاستثمار
43,364	54,713	مدفوعات مقدماً
60,933	6,915	أرصدة مدينة
5,530	2,418	ممتلكات ومعدات
<u>6,524,880</u>	<u>6,479,099</u>	

إن المبلغ المقدم للاستثمار يمثل مساهمة الشركة لزيادة رأس مال شركة حياة للاستثمار العقاري. سوف يتم إدراج هذه المساهمة في القيمة الدفترية لشركة حياة للاستثمار العقاري حالما يتم الحصول على موافقة الجهات الرقابية المعنية.

## 8. دائنو تمويل إسلامي

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,433,723	11,866,792	مرايحة
2,239,997	2,370,901	وكالة
<u>15,673,720</u>	<u>14,237,693</u>	

إن استحقاق دائنو التمويل الإسلامي مبين في إيضاح 18.

يتراوح معدل الفائدة الفعلي على دائني التمويل الإسلامي من 5.12% إلى 6.50% (2016): من 3.47% إلى 6% سنوياً.

## 9. مطلوبات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
109,102	9,027	زكاة مستحقة
93,330	7,557	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
4,000	-	توزيعات أرباح مستحقة
910,159	610,407	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
812,389	799,617	أرصدة دائنة أخرى
<u>1,928,980</u>	<u>1,426,608</u>	

## 10. حقوق الملكية

## رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً 15,000,000 دينار كويتي (2016): 15,000,000 دينار كويتي) موزع على 150,000,000 سهم (2016: 150,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس.

## احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري حتى يصل إجمالي الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لدفع مثل هذه التوزيعات.

لم تتم أي تحويلات إلى الاحتياطي الإجباري نظراً لاصافي الخسائر المتكبدة خلال السنة.

## احتياطي اختياري

وفقاً لعقد تأسيس الشركة، يتعين تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. يتم وقف هذه التحويلات بقرار من المساهمين من خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي وبناء على توصيات مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

لم تتم أي تحويلات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً لاصافي الخسائر المتكبدة خلال السنة.

## 11. معاملات وارصدة لدى أطراف ذات صلة

يتم اعتبار الأطراف أطرافاً ذات صلة عندما يكون للطرف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يمكنه ممارسة تأثير هام عليه عند اتخاذ قرارات مالية وتشغيلية ويكون له سيطرة مشتركة على الطرف الآخر.

تتضمن الأطراف ذات الصلة بصورة أساسية المساهمين الرئيسيين بالشركة والمديرين التنفيذيين والشركات التابعة والزميلة وموظفي الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين. يتم القيام بالمعاملات مع أطراف ذات صلة في إطار النشاط الاعتيادي للشركة ويتم وفقاً للبنود والشروط المعتمدة من قبل إدارة الشركة أو مجلس الإدارة.

فيما يلي الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>المساهمين</b>
15,335,085	14,208,423	دائنو تمويل إسلامي
338,635	29,270	ربح مستحق من دائني تمويل إسلامي
-	210,000	ودائع لأجل
-	4,267	ربح مستحق على ودائع لأجل
25,061	116,547	الأرصدة البنكية
-	382,827	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
		<b>موظفي الإدارة العليا</b>
1,228,384	415,447	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
		<b>معاملات مع أطراف ذات صلة</b>
		<b>المساهمين</b>
634,095	853,625	ربح من دائني تمويل إسلامي
-	14,957	ربح من ودائع لأجل

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

## المدفوعات لموظفي الإدارة العليا

يشمل موظفي الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة من لهم الصلاحية والمسؤولية عن التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة.

تتمثل المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا خلال الفترة برواتب وبدلات ومزايا أخرى بمبلغ 317,082 دينار كويتي (2016: 420,000 دينار كويتي).

## 12. صافي (خسائر) / إيرادات الاستثمار

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
(1,740)	-
977,031	(578,785)
-	14,957
(59,554)	73,231
-	42,651
<u>915,737</u>	<u>(447,946)</u>

خسائر محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 5)  
ربح من ودائع لأجل لدى البنوك  
أرباح / (خسارة) ترجمة عملات أجنبية  
إيرادات أخرى

## 13. مصاريف أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
50,664	50,664
53,249	58,769
19,155	36,039
13,713	17,135
10,747	5,750
40,060	311,065
<u>187,588</u>	<u>479,422</u>

إيجار  
أتعاب مهنية  
مصاريف سفرات  
رسوم واشتراكات  
تكلفة الاستثمار المباشر  
رسوم وأخرى

## 14. ربحية السهم الأساسية والمخلفة

2016	2017
823,128	(17,964,803)
150,000,000	150,000,000
5.49	(119.77)

(خسارة) ربح السنة (دينار كويتي)  
المقوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة  
ربحية السهم الأساسية والمخلفة (فلس)

## 15. موجودات الأمانة

تمثل موجودات الأمانة استثمارات مدارة من قبل المجموعة لصالح العملاء. إن هذه الموجودات ليست موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

كما في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي موجودات الأمانة المدارة من قبل المجموعة 2,658,306 دينار كويتي (2016: 4,653,697 دينار كويتي). إن الأتعاب والعمولة المستلمة عن موجودات الأمانة بلغت 30,850 دينار كويتي (2016: 36,546 دينار كويتي).

## 16. عطار محتفظ به للبيع

في 2016، التزمت إدارة المجموعة بخطة لبيع أرض مملوكة من قبل شركة تابعة. وفقاً لذلك، تم إظهار الأرض كمحتفظ بها للبيع كما في 31 ديسمبر 2016. تم الانتهاء من عملية بيع الأرض وفي يناير 2017 تم استلام المتحصلات بمبلغ 14,937,000 دولار أمريكي (ما يعادل 4,571,469 دينار كويتي).

## 17. الأدوات المالية - القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سوف يتم استلامه مقابل بيع أصل معين أو دفعه نظير تحويل التزام معين في إطار معاملة منتظمة تتم بين المشاركين في تاريخ قياس القيمة العادلة من خلال السوق الأصلي، أو في حال عدم توافره، في السوق الأكثر ربحية الذي تتعامل فيه المجموعة في ذلك التاريخ. إن القيمة العادلة للمطلوبات تعكس مخاطر عدم الوفاء بالأداء. إن القيمة العادلة للالتزام تعكس مخاطر عدم الأداء. إن القيم العادلة المقدره للأدوات المالية للمجموعة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمها الدفترية وذلك بسبب طبيعة الموجودات والمطلوبات المالية القصيرة إلى متوسطة الأجل.

غير أنه تم إدراج الاستثمارات المتاحة للبيع بقيمة دفترية تبلغ 90,134 دينار كويتي (2016: 90,134 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة بسبب عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بصورة موثوق منها. في تاريخ بيان المركز المالي، أجرت الإدارة مراجعة تفصيلية لهذه الاستثمارات لتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الاستثمارات. ونتيجة لذلك، قدرت الإدارة أن القيمة العادلة لا تختلف عن قيمتها الدفترية.

## 18. إدارة المخاطر المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، كما يوضح أهداف المجموعة وسياساتها وأنشطتها نحو قياس تلك المخاطر وإدارتها. وقد تم إدراج المزيد من الإيضاحات الكمية في البيانات المالية المجمعة.

## إطار عمل إدارة المخاطر

يتولى مجلس إدارة المجموعة المسؤولية العامة لإعداد والإشراف على الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة.

تم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف التعرف على المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعية. وتتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وفي أنشطة المجموعة.

إن المجموعة تهدف من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة لديها نحو تعزيز بيئة رقابية منضبطة وبناءة والتي يفهم كافة الموظفون من خلالها أدوارهم ومسئولياتهم.

## مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال عجز العميل أو الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية وتنتج بشكل رئيسي من الأرصدة لدى البنوك ومدينو تمويل إسلامي.

تحد المجموعة من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال إيداع الأموال فقط مع الأطراف التي لديها تصنيفات ائتمانية مرتفعة. ونظرا لهذه التصنيفات الائتمانية المرتفعة، فإن الإدارة لا تتوقع إخفاق أي طرف في الوفاء بالتزاماته.

## التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ بيان المركز المالي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
36,341	348,401	النقد والنقد المعادل
6,475,986	6,421,968	موجودات أخرى
<u>6,512,327</u>	<u>6,770,369</u>	

تقوم المجموعة بمراقبة تركيز مخاطر الائتمان بحسب القطاع وبحسب المنطقة الجغرافية.

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك ومدينو تمويل إسلامي بتاريخ بيان المركز المالي بحسب القطاع والمنطقة الجغرافية:

2017			
أرصدة لدى البنوك	أرصدة لدى أطراف ذات صلة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
348,401	6,421,968	<u>6,770,369</u>	القيمة الدفترية
5,000	-	5,000	التركز حسب القطاع
343,401	-	343,401	القطاع الحكومي
-	6,421,968	6,421,968	قطاع البنوك
348,401	6,421,968	<u>6,770,369</u>	قطاع العقارات
333,582	-	333,582	التركز حسب المنطقة
14,819	-	14,819	دول مجلس التعاون الخليجي
348,401	6,421,968	<u>6,770,369</u>	أوروبا



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

			2016
الإجمالي دينار كويتي	أرصدة لدى أطراف ذات صلة دينار كويتي	أرصدة لدى البنوك دينار كويتي	
6,512,327	6,475,986	36,341	القيمة الدفترية
5,000	-	5,000	التركز حسب القطاع
31,341	-	31,341	القطاع الحكومي
6,475,986	6,475,986	-	قطاع البنوك
6,512,327	6,475,986	36,341	
6,508,101	6,475,986	32,115	التركز حسب المنطقة
4,226	-	4,226	دول مجلس التعاون الخليجي
6,512,327	6,475,986	36,341	أوروبا

## مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها الناتجة عن المطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن هدف المجموعة من إدارة السيولة لديها هو التأكد من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادية وأوقات العسر المالي، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

كما في تاريخ بيان المركز المالي، فإن كافة الموجودات والمطلوبات المالية ذات فترة استحقاق أقل من سنة واحدة. إن طبيعة دائني التمويل الإسلامي هي تسهيلات قصيرة الأجل ومتجددة، وبالتالي فإن فترات استحقاقها أقل من سنة واحدة.

## مخاطر السوق

إن مخاطر أسعار السوق هي مخاطر التقلبات في أسعار السوق مثل معدلات الصرف الأجنبي ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على التي ستتأثر في نخل المجموعة أو قيمة الأدوات المالية المملوكة لها. والهدف من إدارة مخاطر أسعار السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق وضبطها في إطار حدود مقبولة، مع الأخذ في الاعتبار الوصول إلى الحد الأقصى من العوائد على المخاطر.

## مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الأسهم بالسوق سواء كان ذلك بسبب عوامل محددة لاستثمار فردي أو الجهة المصدرة أو كافة العوامل المؤثرة على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر الأسهم في تاريخ بيان المركز المالي.

## مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للمجموعة نتيجة التغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تتكون الأدوات المالية التي تعرض المجموعة إلى مخاطر معدل الربح بصفة أساسية من دائني تمويل إسلامي.

كما في 31 ديسمبر 2017، إن دائني التمويل الإسلامي للمجموعة هي أرصدة ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل، ولذلك لن يكون هناك أي تأثير جوهري لأي تقلبات في معدل الربح.

## مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملة هي المخاطر الناشئة عن تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدل الصرف الأجنبي. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية ناتج عن تعرضات للعملات المختلفة.

يتم إدارة التعرض للمخاطر الناتج عن هذه العملات بشكل أساسي من خلال الشراء بالعملات الأجنبية المناسبة والاحتفاظ بحسابات بنكية بالعملات المتعلقة بعمليات الشراء.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والحسابات البنكية والأرصدة الدائنة المقومة بعملات بخلاف الدينار الكويتي.

## التعرض لمخاطر العملات

كما في تاريخ بيان المركز المالي، تتعرض المجموعة لمخاطر صافي الموجودات الهامة المقومة بعملات أجنبية:

التأثير على الأرباح أو الخسائر	نسبة التغير في أسعار العملات	دينار كويتي	
دينار كويتي	%		2017
237,090	10	2,370,901	دولار أمريكي
التأثير على الأرباح أو الخسائر	نسبة التغير في أسعار العملات	دينار كويتي	
دينار كويتي	%		2016
(7,121,794)	10	(7,121,794)	دولار أمريكي

إن انخفاض الدينار الكويتي بنسبة 10% مقابل العملات الواردة أعلاه كما في 31 ديسمبر سيكون له نفس التأثير ولكن بصورة عكسية مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى.

## 19. إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية لدعم التنمية المستقبلية للأعمال. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال من خلال إدارة التدفقات النقدية التشغيلية. كما تسعى الإدارة للحفاظ على التوازن بين عوائد أعلى وبين المزايا والأمان الذي يوفره الوضع السليم لرأس المال. إن المجموعة لا تخضع لمتطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية فيما عدا متطلبات الحد الأدنى لرأس المال بموجب قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

## 20. التزامات رأسمالية

خلال السنة، لم تبرم المجموعة أي عقود تتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء (2016: 399 ألف دينار كويتي).  
فيما يتعلق بحصة المجموعة في المشروع المشترك، ليس لدى المجموعة أي التزام رأسمالي كما في  
31 ديسمبر 2017 (2016: 1,022 ألف دينار كويتي).

## 21. مطلوبات محتملة

قدمت المجموعة ضمانات إلى بنك تتعلق بقرض حصل عليه مشروعها المشترك شركة حياة للإستثمار  
العقاري ذ.م.م. وفقا للضمان، ستقوم المجموعة بخدمة حساب احتياطي خدمة الدين لدى البنك بحد أقصى  
2,256 ألف دينار كويتي (2016: 2,288 دينار كويتي) وهو ما يُمثل حصتها بنسبة 50% في حال عدم تمكن  
المشروع المشترك من السداد للبنك.